

improve

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

ÎLE-DE-FRANCE
BUREAUX

T1 2026

01

L'essentiel du marché

1,86 Md€

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Seulement 1,86 milliard d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) en France au cours du premier trimestre 2026, un volume en repli annuel plus que conséquent (-48 %).

69 %

PART DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Avec près de 1,3 milliard d'euros, la région francilienne agrège 69 % des investissements, une part de marché en progression annuelle d'un point et surtout supérieure de 7 points à la moyenne quinquennale.

589 M€

INVESTISSEMENT BUREAUX IDF

589 millions d'euros ont été investis en bureaux en Île-de-France. Après le premier trimestre 2024, il s'agit de la deuxième plus mauvaise performance trimestrielle sur plus de 15 années d'observation. En comparaison avec le début d'année 2025, les engagements chutent de 47 %.

367 740 m²

DEMANDE PLACÉE IDF

Fortement impactée par la dégradation du contexte géopolitique et économique, l'activité a marqué le pas au T1 2026. Avec 367 740 m² de bureaux commercialisés en trois mois, la demande placée recule de 15 % en un an et accuse un repli de 21 % par rapport à la moyenne quinquennale à période comparable.

40 %

PART DE MARCHÉ PARIS

Bien que Paris confirme son rôle de centre névralgique du marché des bureaux en Île-de-France, la capitale ne concentre que 40 % de l'activité transactionnelle à l'échelle régionale. En repli annuel de -14 %, le marché des bureaux parisiens a marqué le pas : la demande placée s'établit à 146 196 m² commercialisés.

6 332 000 m²

OFFRE IMMÉDIATE

Concernant les disponibilités en Île-de-France, la tendance est toujours à la hausse. 6 332 000 m² sont ainsi vacants à la fin du T1 2026, en progression annuelle de 7 %. L'offre immédiate se consolide dans tous les secteurs franciliens, en particulier à Paris.

02

L'actualité économique

Un printemps sous tension

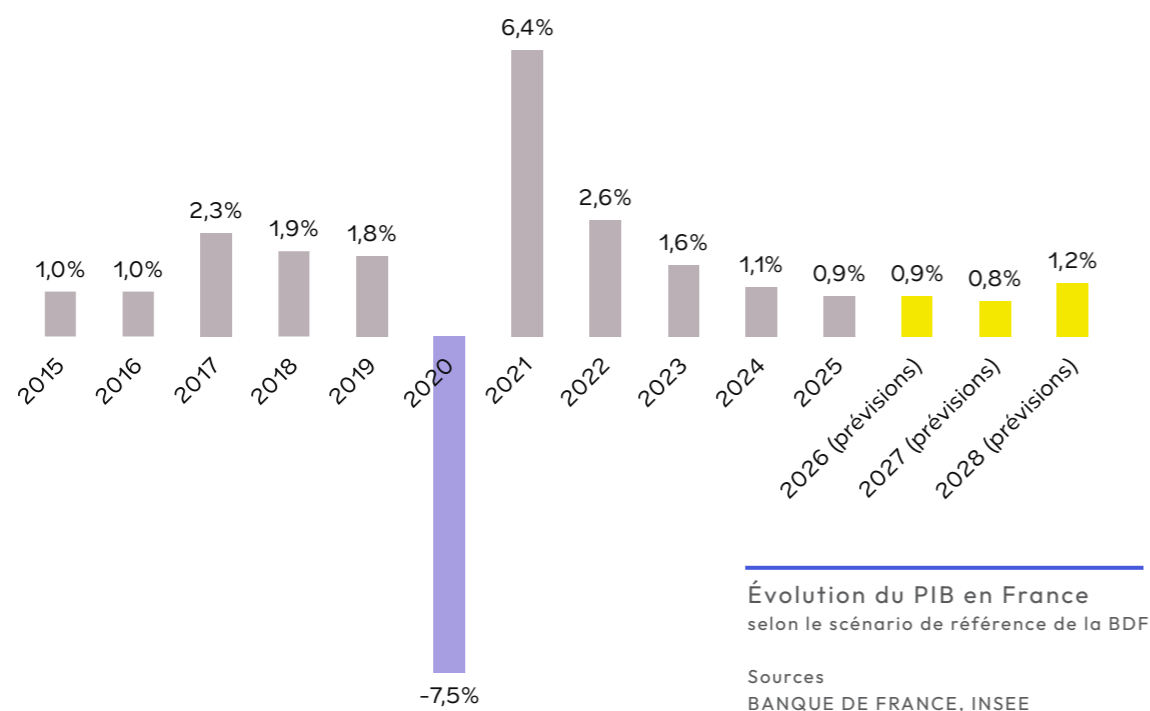
Loin d'avoir apaisé les tensions géopolitiques ayant émaillé l'actualité tout au long de l'année 2025, le premier trimestre 2026 enregistre une nouvelle escalade avec successivement l'arrestation du président vénézuélien par les États-Unis d'Amérique, l'intensification des tensions transatlantiques au sujet des velléités expansionnistes américaines au Groenland et de nouveaux affrontements au Darfour et au Tigré. Ces tensions ont atteint leur paroxysme avec les bombardements américains et israéliens et les répliques iraniennes, provoquant une nouvelle guerre au Moyen-Orient.

La guerre en Iran et ses conséquences sur la production d'hydrocarbures et le trafic maritime dans le détroit d'Ormuz ont provoqué un vent de panique sur les places financières : flambée des prix du pétrole en mars, chute du cours de l'or (-17 % entre fin janvier et fin mars), forte volatilité des indices boursiers...

Si l'annonce, le 8 avril, d'un cessez-le-feu de deux semaines avait permis un reflux du prix du baril de pétrole sous la barre des 100 dollars et aux métaux précieux de retrouver des couleurs, l'échec des pourparlers pour mettre fin à la guerre a fait replonger

les bourses dans le rouge dès l'ouverture des marchés le 13 avril. Une intensification du conflit pourrait rapidement provoquer une nouvelle hausse des prix du pétrole : certains analystes estiment qu'un blocus du détroit pourrait faire croître le prix du baril à plus de 140 \$, voire dépasser son niveau record de 2008.

Dans ce contexte particulièrement incertain, la Banque centrale européenne (BCE) maintient, pour le moment, ses taux directeurs inchangés : depuis juin 2025, le taux de dépôt demeure à 2,00 % (-50 points de base sur un an).



Toutefois, un resserrement monétaire en cours d'année 2026 apparaît de plus en plus probable à mesure que le spectre inflationniste se rapproche. Par ailleurs, un regain d'inflation a été enregistré dès mars en zone euro (+ 2,5 % en mars, plus forte hausse depuis octobre 2022) et il devrait vraisemblablement s'amplifier au deuxième trimestre.

Ce contexte géopolitique tendu impacte directement l'économie européenne : la BCE a dégradé ses prévisions de croissance dans la zone euro pour l'année 2026 à seulement 0,9 % contre 1,2 % dans ses prévisions précédemment établies en décembre 2025. En outre, les incertitudes sont telles que l'institution européenne a également établi deux scénarios plus défavorables pour anticiper de nouvelles dégradations de la conjoncture internationale. Dans l'hypothèse la plus sévère, la croissance serait quasi nulle, à + 0,4 %.

La France n'échappe naturellement pas à ces turbulences mondiales : la Banque de France a aussi abaissé ses prévisions de croissance pour l'année 2026 (+ 0,9 % contre + 1,0 % précédemment) et établi des hypothèses dégradées où le PIB ne progresserait annuellement que de 0,6 %, voire 0,3 % pour le scénario le plus défavorable.

Ces incertitudes renforcées provoquent également une nouvelle hausse des obligations assimilables du Trésor (OAT) à 10 ans. Après avoir enregistré un léger reflux en janvier puis en février (3,3 % au 27 février), l'OAT a culminé à 3,92 % le 27 mars, soit sa plus haute valeur depuis 2011, au plus fort de la crise des dettes souveraines dans la zone européenne. Si l'annonce d'un accord de cessez-le-feu de deux semaines avait permis de voir l'OAT redescendre à 3,62 % le 8 avril, l'échec des pourparlers a provoqué une remontée à 3,77 % le 13 avril. Après s'être contracté à moins de 60 points de base (pb) fin février, le spread avec l'indice de référence du Bund allemand a progressé en mars jusqu'à 83 pb, avant de progressivement se stabiliser en avril au-dessus des 70 pb.

En dépit des efforts budgétaires annoncés par le gouvernement français, les incertitudes sont telles que l'OAT pourrait continuer de croître et le spread de se creuser en fonction de l'évolution du conflit et d'un potentiel choc pétrolier.

Outre ces sujets financiers, l'économie française est soumise à d'autres menaces préoccupantes en ce début d'année, au premier rang desquelles figurent la hausse des défaillances d'entreprises. En effet, selon la dernière étude d'Altaris, près de 19 000 défaillances ont été enregistrées au premier trimestre 2026, en progression annuelle de 6,4 %. Ces dernières représentent une menace pour plus de 75 000 emplois, un niveau jamais atteint depuis 2009 et les conséquences de la crise économique mondiale de 2008. En parallèle, le taux de chômage en France (hors Mayotte) continue également de croître et atteint 7,9 % au quatrième trimestre 2025, en progression annuelle de 60 points de base.

Tous ces sujets d'inquiétude provoquent une dégradation de la confiance des chefs d'entreprises. En mars, l'indicateur synthétique du climat des affaires baisse à 96,9 points alors qu'il avait quasi atteint sa moyenne de longue période en janvier, à 99,4 points. La confiance des ménages n'est pas épargnée et recule également mensuellement de 2 points pour atteindre 89 points en mars.

Cette conjoncture économique défavorable a fortement impacté le marché de l'immobilier d'entreprise au premier trimestre et la situation pourrait encore s'aggraver en fonction de l'évolution du conflit en Iran et de ses conséquences sur l'inflation et les taux.

Sources : BANQUE CENTRALE EUROPEENNE, BANQUE DE FRANCE, EUROSTAT, INSEE, S&P GLOBAL, LES ECHOS, IMPROVE

Chiffres-clés source INSEE

▲ + 7,9 %
Taux de chômage au T4 2025

▼ 4,48 %
Taux d'usure pour le T2 2026
Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans

▼ 89
Confiance des ménages Mars 2026

► 96,9
Climat des affaires Mars 2026

03

L'investissement en France

L'investissement suspendu à la situation au Moyen-Orient

▼ **1,86 milliard €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

-48 %
Evolution annuelle



Le rebond des engagements au quatrième trimestre 2025 (plus de 5,6 milliards d'euros) avait permis d'espérer une reprise durable du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) après trois années de fort ralentissement. Malheureusement, la nouvelle dégradation de la conjoncture internationale a contraint les investisseurs à retrouver des postures plus attentistes.

Seulement 1,86 milliard d'euros ont été engagés en France au cours du premier trimestre 2026, un volume en repli annuel plus que conséquent (-48 %). Pour rappel, les premiers mois de l'année 2025 avaient été marqués par plusieurs opérations de très grande envergure telles que les *trophy assets* de KERING ou la Tour Trinity à La Défense. Comparé à la moyenne quinquennale, ce ralentissement est également important, de l'ordre de 52 % (à période comparable).

L'acquisition du 91 Champs-Élysées (4 200 m² à dominante commerce) par FONCIÈRE RENAISSANCE et MIMCO auprès de l'URSSAF pour environ 320 millions d'euros est la principale transaction de ce début d'année et la seule signature supérieure à 300 millions d'euros. L'arbitrage du BHV Marais en faveur de BROOKFIELD, la cession du 83 Marceau au profit de HINES et l'acquisition du 46 Notre-Dame-des-Victoires par BARINGS sont les trois autres grandes opérations (> 100 M€). Ces quatre signatures concentrent plus de 50 % de l'investissement national, soit près de 940 millions d'euros, un volume en recul annuel de 49 % (à périmètre constant).

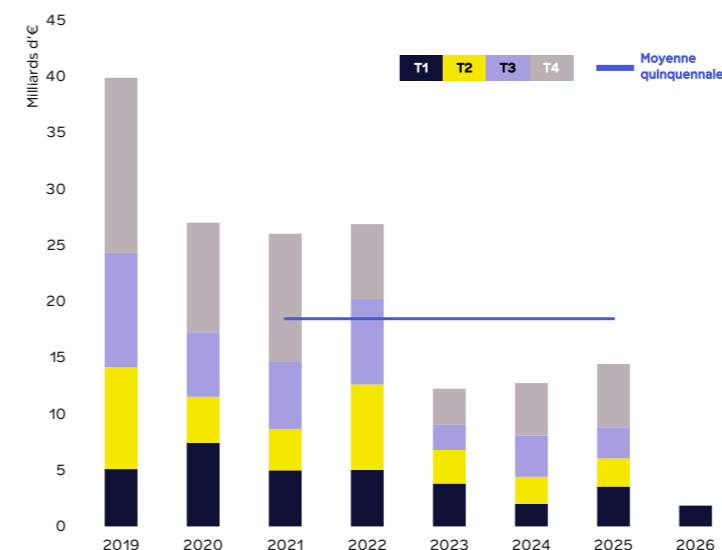
L'attentisme des investisseurs est visible sur tous les segments de marchés : seulement 2 transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros ont été actées pour un total de 159 millions d'euros (-44 % sur un an). Le ralentissement est encore plus important sur la tranche inférieure : moins de 330 millions d'euros ont été engagés dans des opérations comprises entre 20 et 50 millions d'euros, soit un recul annuel de 62 %. Enfin, les petites signatures (< 20 millions d'euros) sont plus résilientes et ne se replient que de 23 % sur un an, avec 434 millions d'euros investis au premier trimestre 2026.

Plus que jamais, les perspectives d'évolution du marché paraissent incertaines. L'instabilité de la situation en Iran ne permet pas d'évaluer précisément son impact sur l'économie mondiale, en particulier après l'échec

des premières négociations pour une fin du conflit. Une intensification des affrontements pourrait provoquer une nouvelle phase inflationniste majeure, potentiellement aggravée par un choc pétrolier de grande ampleur, et ainsi contraindre les banques centrales à revenir à une politique de resserrement monétaire, entraînant mécaniquement l'OAT à la hausse. Une telle remontée du marché obligataire comprimerait la prime de risque et porterait un nouveau coup d'arrêt au marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

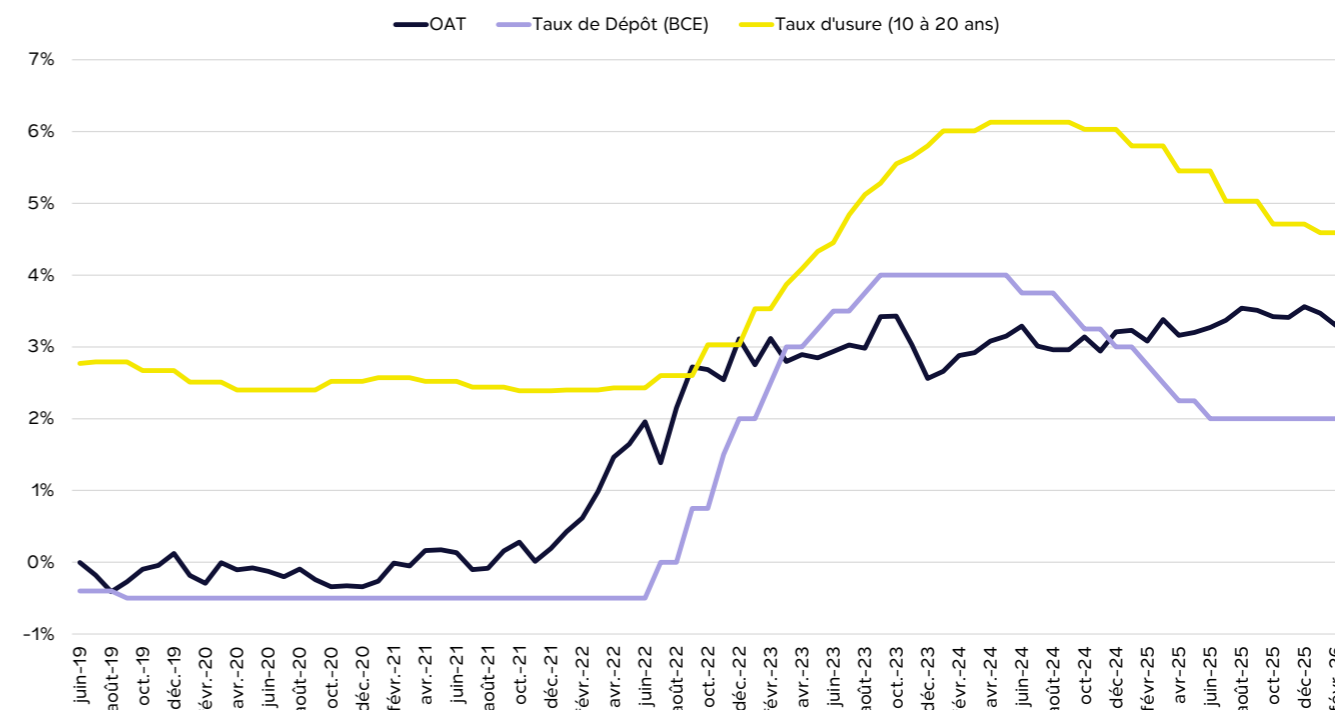
Cependant, certains motifs d'espoir demeurent : tout d'abord, plusieurs transactions majeures sont actuellement sous promesse et certaines se sont même d'ores et déjà signées pendant la première quinzaine d'avril à l'instar de la cession du Marignan (29 Champs-Élysées) par GECINA pour plus de 400 millions d'euros. Par ailleurs, dans cette période de fortes incertitudes, les actifs *prime*, et tout particulièrement ceux situés dans le Quartier central des affaires de la capitale, pourraient faire office de valeurs refuges et ainsi attirer certains investissements en particulier au regard de la forte volatilité actuelle des valeurs boursières.

Sources
IMMSTAT, IMPROVE



Historique des montants investis en France

Sources
IMMSTAT, IMPROVE



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

▼ **1,28 milliard €**
Investissement en IDF

66 %
Part des bureaux
(soit 589 millions d'€)



04

L'investissement en Île-de-France

La résistance du QCA

Après une année 2025 marquée par un certain dynamisme du marché francilien des bureaux, la nouvelle dégradation de la conjoncture économique mondiale incite à davantage de prudence.

Avec 589 millions d'euros investis au premier trimestre 2026, le marché retombe à son étiage : après le premier trimestre 2024 (412 M€), il s'agit de la deuxième plus mauvaise performance trimestrielle sur plus de 15 années d'observation. En comparaison avec le début d'année 2025, les engagements chutent de 47 %. Rapportée à la moyenne quinquennale (à période comparable), cette baisse est plus vertigineuse, de l'ordre de 62 %.

Cette prudence renforcée des investisseurs amplifie la polarisation du marché francilien des bureaux : le Quartier central des affaires de Paris concentre 77 % des engagements trimestriels, soit 451 millions d'euros, un volume en progression annuelle soutenue (+ 62 %) et quasi en phase avec la moyenne quinquennale (-1 % ; à périmètre constant). Cette progression annuelle doit toutefois être nuancée car elle est essentiellement le fruit de 4 transactions : les 2 opérations supérieures à 100 millions d'euros d'HINES (83 Marceau) et de BARINGS (46 Notre-Dame-des-Victoires) et les 2 signatures comprises entre 30 et 50 millions d'euros de HINES (32 Iéna) et de ROKA et INDOSUEZ WEALTH MANAGEMENT (2 Hoche).

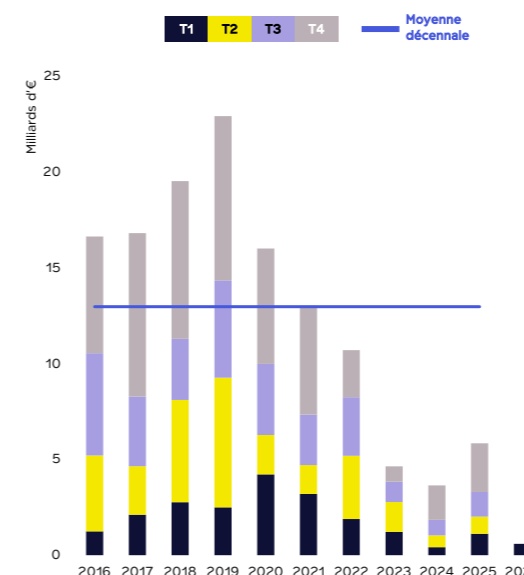
En dehors du QCA, environ 70 millions d'euros ont été engagés dans Paris. Avec 44 millions d'euros échangés, Paris Nord Est est le second secteur le plus actif grâce à l'acquisition d'un immeuble à restructurer de 1 500 m² dans le 10^e arrondissement par QUAERO CAPITAL pour un montant légèrement inférieur à 20 millions d'euros.

En dehors de Paris, la montée des incertitudes géopolitiques et économiques, couplée aux multiples contraintes liées à la rentabilité et la valorisation des actifs, en particulier ceux situés dans les marchés les plus sur-offreurs bride les investissements : seules 4 opérations sont recensées et aucune ne dépasse les 40 millions d'euros. L'acquisition d'environ 30 000 m² au sein de la Tour Franklin à La Défense, soit près de la moitié de la surface totale de l'actif, par une foncière privée pour environ 35 millions d'euros

constitue la principale signature tertiaire enregistrée en Île-de-France en dehors de Paris intramuros. Enfin, seulement 17 millions d'euros ont été investis en Deuxième Couronne, 16 millions d'euros en Première Couronne et aucune transaction n'est recensée dans le Croissant Ouest.

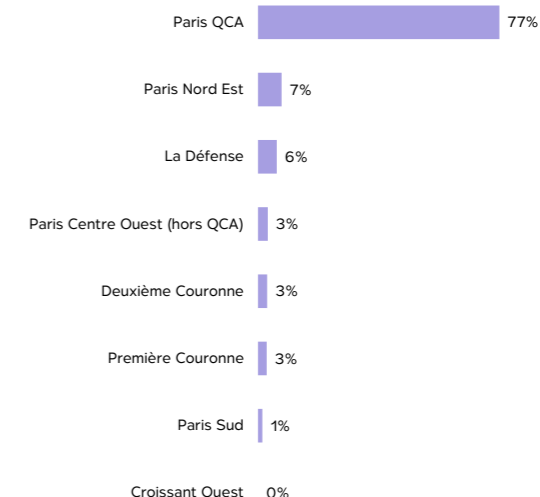
À l'exception de quelques opportunités dans le cadre de stratégies *value-add*, les investisseurs se montrent de plus en plus réticents à l'idée de s'éloigner du QCA. Cette configuration du marché interroge quant aux perspectives de certains immeubles de bureaux. Si certains de ces actifs en déshérence pourraient connaître une seconde vie dans des projets de transformation, notamment en logement, cette solution n'est pas duplicable ni à l'ensemble des immeubles ni à l'ensemble des territoires d'Île-de-France. En fonction de l'évolution de la conjoncture économique, un nombre croissant d'investisseurs pourraient être contraints d'accepter de fortes décotes à l'image de la cession actée début avril de l'immeuble Magnetik pour environ 135 millions d'euros, soit le montant de la dette, faisant ressortir un taux de rendement (AEM) de 14 %.

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



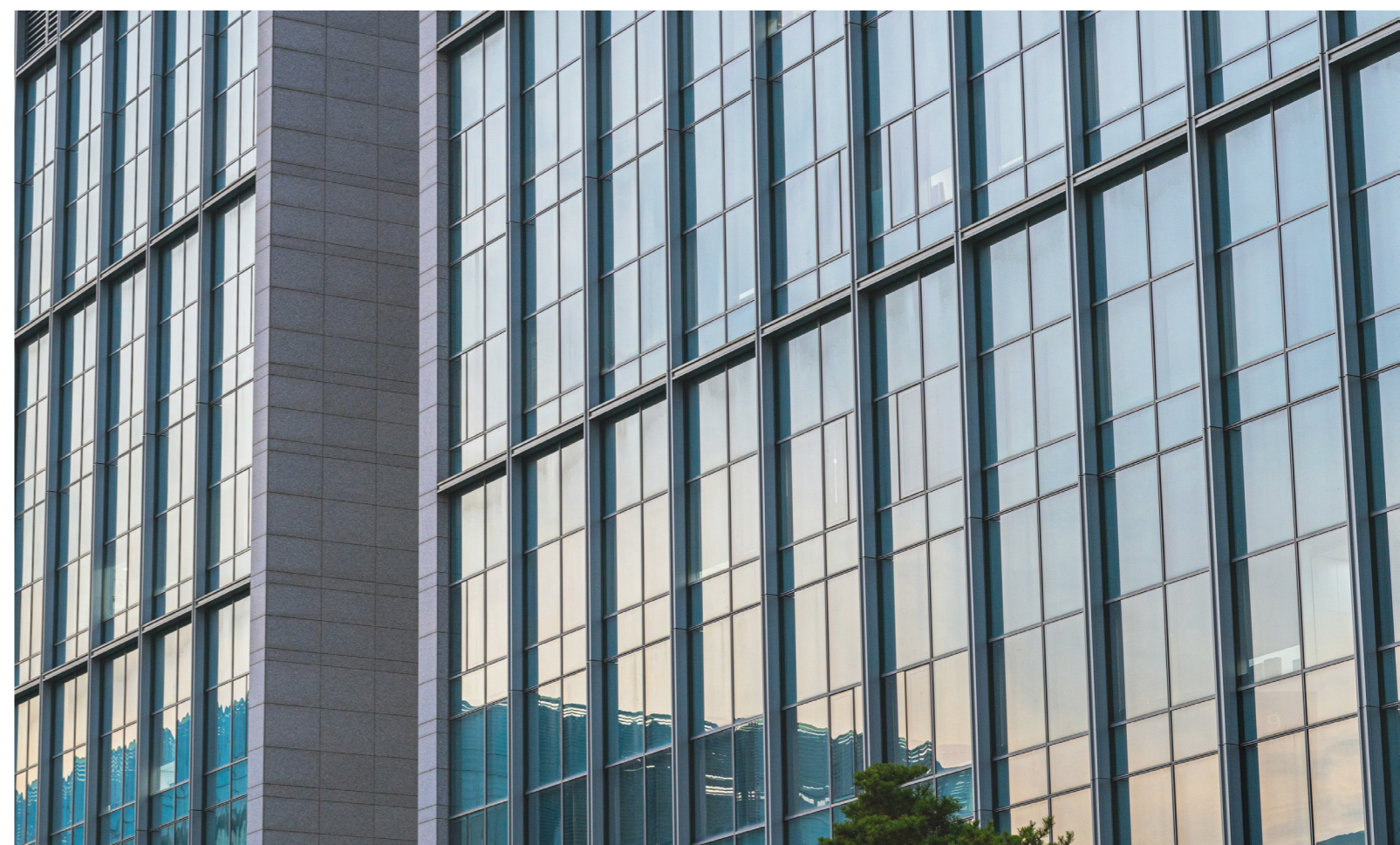
Évolution des montants investis en bureaux en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



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

Sources
IMMOSTAT, IMPROVE



05

Le marché utilisateur

Les grandes transactions manquent à l'appel

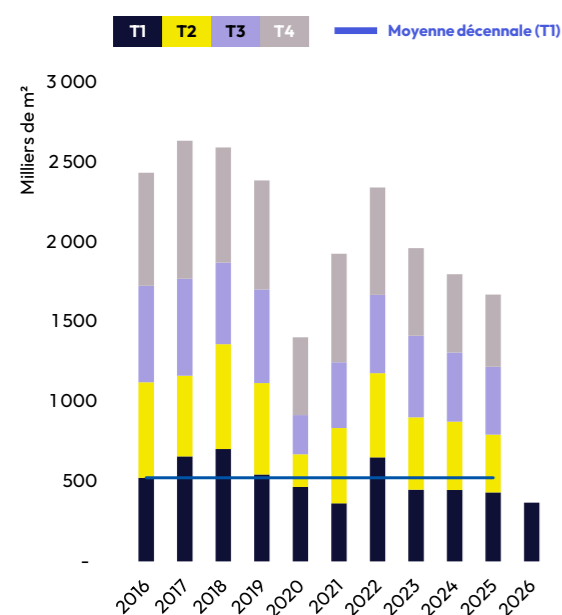
Dans la continuité d'une année 2025 morose pour le marché des bureaux en Île-de-France, le premier trimestre 2026 se caractérise par une activité transactionnelle, à nouveau, orientée à la baisse.

Fortement impactée par la dégradation du contexte géopolitique et économique, l'activité a ainsi marqué le pas au T1 2026. Avec 367 740 m² de bureaux commercialisés en trois mois, la demande placée recule de 15 % en un an et accuse un repli de 21 % par rapport à la moyenne quinquennale à période comparable.

La contraction de l'activité est principalement imputable au recul des grandes surfaces (-48 % en un an). Alors que les grands utilisateurs constituent l'un des moteurs principaux

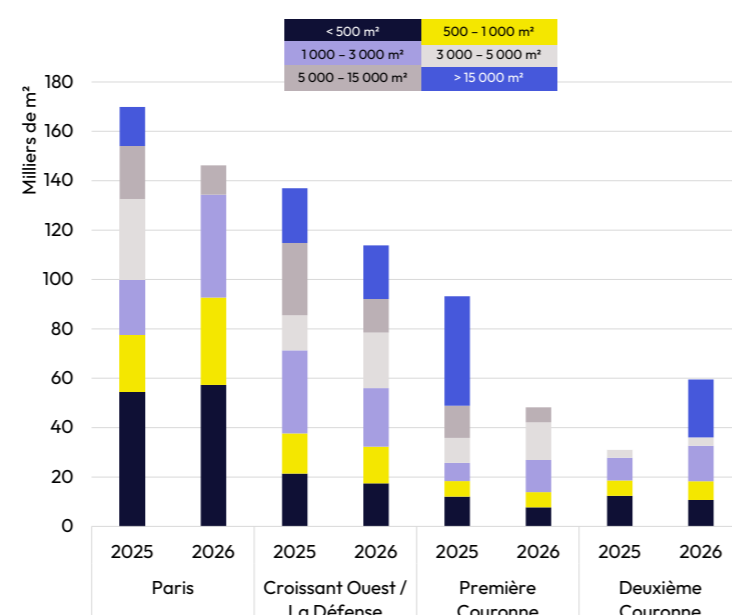
du marché, ces derniers se sont montrés extrêmement frileux, préférant différer leurs projets immobiliers dans l'attente d'une plus grande lisibilité du contexte économique.

Seules 7 signatures ont ainsi été enregistrées en 3 mois, alors qu'en moyenne, environ une douzaine de signatures est actée trimestriellement en Île-de-France (pour rappel, 14 transactions pour le T1 2025). La transaction notable de ce premier trimestre demeure l'extension de 23 500 m² de DASSAULT, de son campus situé à Vélizy-Villacoublay.



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 seconde transaction > 20 000 m² est également située en périphérie de la capitale, il s'agit de la prise à bail d'AXENS de 21 720 m² au sein de l'actif Le Hive, à Rueil-Malmaison. En dehors de ces deux signatures > 20 000 m², les 5 autres signatures > 5 000 m² sont de taille bien plus modeste.

Les créneaux des petites et moyennes surfaces, plus résilients, affichent des volumes commercialisés équivalents à l'an passé. Avec 577 signatures contre 625 en 2025, le segment < 1 000 m² affiche une très légère hausse annuelle de 3 %. Les petites surfaces voient ainsi leur part de marché progresser fortement en un an, passant de 35 % à 43 %. Pour le mid-market, la demande reste stable en un an, avec 133 941 m² commercialisés en 3 mois. Ce segment voit sa part passer de 31 % à 36 %, avec 65 signatures contre 60 l'an passé.

Géographiquement, le ralentissement du marché est notable sur l'ensemble des secteurs franciliens à l'exception de la Deuxième Couronne, en progression de 92 %, profitant du coup de boost généré par la signature de Dassault.

Bien que Paris confirme son rôle de centre névralgique du marché des bureaux en Île-de-France, la capitale ne concentre que 40 % de l'activité transactionnelle à l'échelle régionale. En repli annuel de 14 %, le marché des bureaux parisiens a marqué le pas : la demande placée s'établit à 146 196 m² commercialisés, dont à peine 71 000 m² dans le QCA.

Cette configuration s'explique par le faible dynamisme du créneau > 5 000 m². Cumulant 11 840 m² à travers 2 signatures, ce segment se contracte fortement de 68 % en un an. À l'autre bout du spectre, le segment < 1 000 m² tire son épingle du jeu : les petites signatures atteignent 92 685 m² commercialisés, soit une part de marché de 63 % et affichent une progression remarquable de 19 %.

À l'ouest de Paris, les secteurs de la Défense et du Croissant Ouest sont également à la peine. Tous les segments de surface affichent un bilan trimestriel en recul : -14 % pour les transactions > 1 000 m², -3 % pour le mid-market et jusqu'à -31 % pour transactions > 5 000 m².

Après avoir connu une année 2025 en demi-teinte, l'activité transactionnelle dans le secteur La Défense n'opère pas de rupture : le marché recule annuellement de 11 % et demeure inférieur de 29 % à la moyenne décennale. Alors que le créneau < 1 000 m² se distingue par son dynamisme, avec une solide progression annuelle de 36 %, le créneau intermédiaire recule de 26 %, tandis que le créneau > 5 000 m² se contracte de 3 %, avec une seule transaction de 6 243 m².

Une tendance similaire est à l'œuvre dans les secteurs Boucle Sud (-26 % en un an) et Neuilly-Levallois (-72%). Il est à noter que le marché de la Boucle Nord est resté atone au T1 2026. Exception notable, le secteur Péri-Défense affiche un résultat en forte hausse de 89 %, porté par la signature d'AXENS à Rueil-Malmaison. À elle-seule, cette signature représente 52 % de la demande placée et fausse la lecture des résultats du T1.

Chiffres-clés au T1 2026 (sources IMMOSTAT, IMPROVE)

367 740 m² Demande placée - 15 % en évolution annuelle

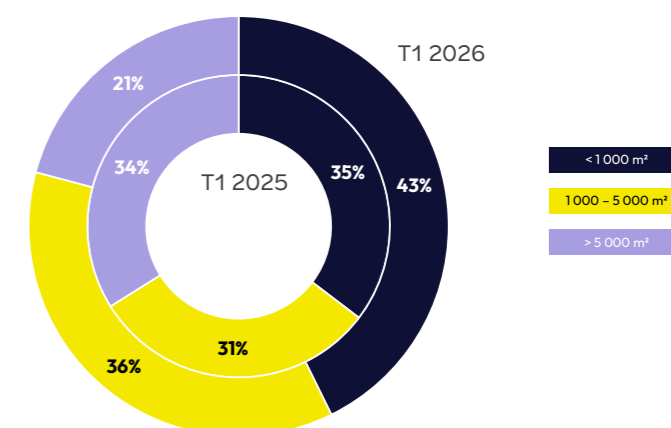
7 Transactions > 5 000 m² contre 14 au T1 2025

6 332 000 m² Offre immédiate + 7 % en évolution annuelle

11,4 % Taux de vacance contre 10,7 % au T1 2025

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources IMMOSTAT, IMPROVE



Les bureaux (suite)

En Première Couronne, la correction est sévère en ce début d'année. Alors que ce secteur avait résisté à la morosité du marché en 2025, la tendance porteuse s'est essoufflée. Moins de 49 000 m² ont été commercialisés, actant un repli annuel important de 48 %. Cette baisse est principalement imputable au créneau > 5 000 m² (-89 % en évolution annuelle), par essence susceptible de connaître de plus amples variations. À l'inverse, le segment des moyennes surfaces résiste bien mieux et présente un volume en progression annuelle de 62 %. Dopée par une offre abondante et des niveaux abordables de loyer, la Première Couronne Nord fait largement la course en tête et détient une part de marché de 73 %.

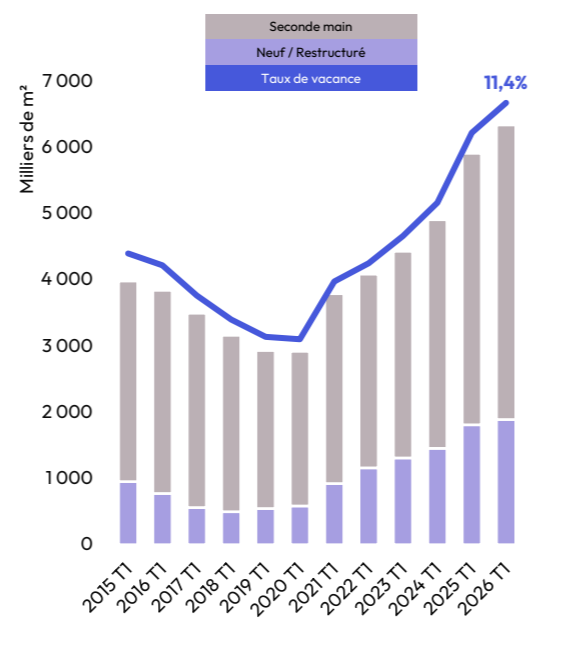
Concernant les disponibilités en Île-de-France, la tendance est toujours à la hausse, avec une progression annuelle de 7 %. 6 332 000 m² sont ainsi vacants à la fin du T1 2026. L'offre immédiate se consolide dans tous les secteurs franciliens, en particulier à Paris (+ 24 % en un an). En conséquence, le taux de vacance progresse à 11,4 % alors qu'il atteignait 10,7 % un an plus tôt.

En hausse annuelle de 24 %, les disponibilités poursuivent ainsi leur consolidation dans Paris : le taux de vacance général s'établit à 7,2 %. À l'exception des arrondissements 14-15, tous les sous-secteurs parisiens observent une remontée de leur offre immédiate, mais l'écart entre leur taux de vacance respectif témoigne de la configuration profondément hétérogène de l'offre parisienne. Le QCA reste le territoire le plus offreur avec 405 000 m² disponibles, mais affiche un taux de vacance de 5,7 %. À l'autre bout du spectre, le secteur Paris 18-19-20 dispose d'un volume vacant de 232 000 m², mais d'un taux de vacance largement supérieur de 16,5 %.

Concentrant 34 % des surfaces disponible de l'Île-de-France, le Croissant Ouest et la Défense disposent d'un stock important d'environ 2 174 000 m². Les surfaces neuves et restructurées sont en baisse, signe que les livraisons ralentissent dans ce secteur sur-offreur. Les mètres carrés vacants sont principalement concentrés dans le sous-secteur Péri-Défense, qui affiche un taux de vacance parmi les plus élevés d'Île-de-France, à 29 %.

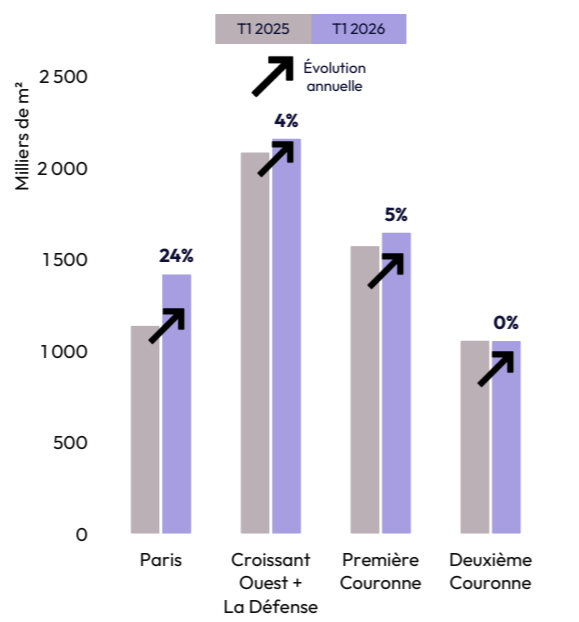
En Première Couronne, les disponibilités continuent de s'étoffer et dépassent 1,6 million de m². La configuration est fortement contrastée entre la Première Couronne Nord où l'offre est pléthorique tandis qu'en Première Couronne Sud et Est, les disponibles sont plus réduites. Le taux de vacance en Première Couronne Nord atteint 29,2 %, un niveau record en Île-de-France.

Stable sur un an, l'offre immédiate en Deuxième Couronne atteint 1 067 000 m², avec un taux de vacance global proche de 6 %. Territoire le plus offreur, le secteur Deuxième Couronne Sud concentre 35 % des disponibilités pour un taux de vacance à 11,5 %.



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

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Évolution de l'offre immédiate par secteur géographique

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE

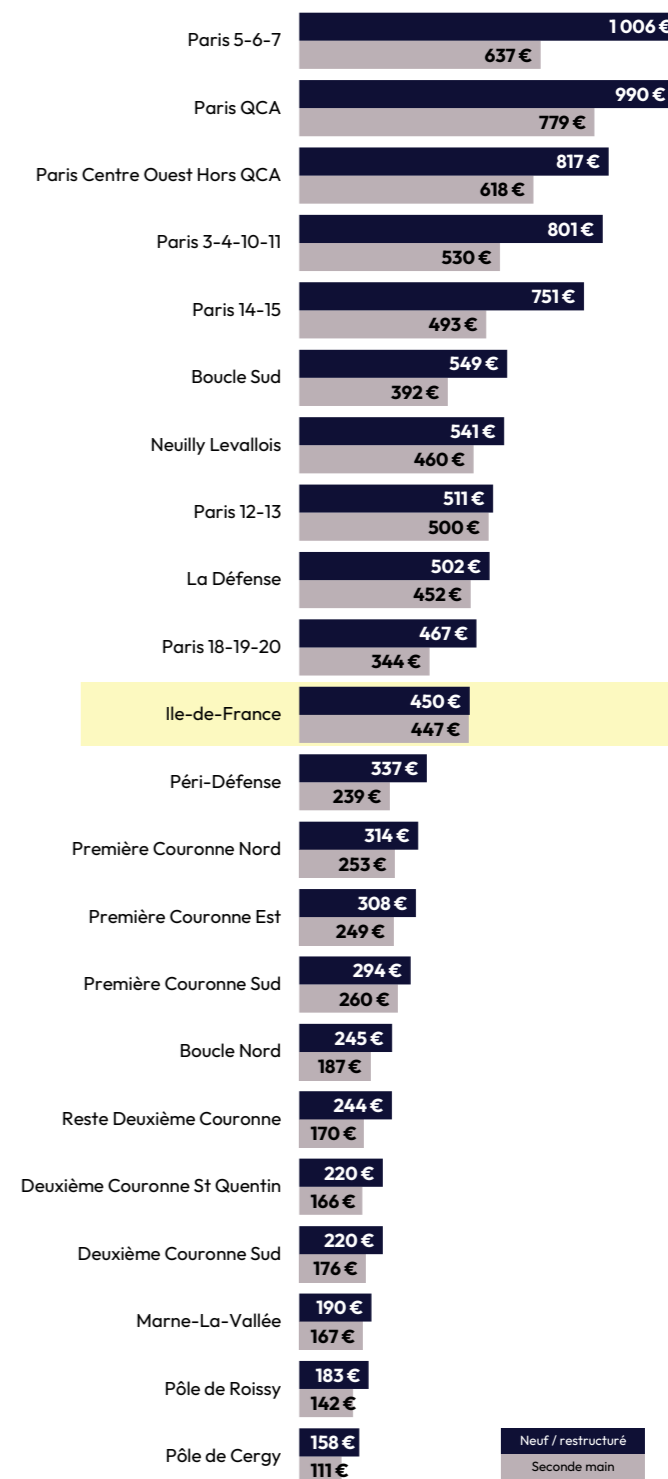
Concernant les valeurs locatives, plusieurs tendances distinctes coexistent sur le paysage francilien, avec d'une part les secteurs convoités et les secteurs en perte de vitesse, largement majoritaires.

Dans Paris intra-muros, le marché demeure sous tension, ce qui continue de tirer les prix à la hausse. Plusieurs transactions *prime* dépassant largement les 1 000 €/m², ont été actées dans le QCA et le secteur Paris 5-6-7. La progression des valeurs est encore notable sur le segment du neuf : + 7 % dans le QCA, + 8 % dans Paris 3-4-10-11 et jusqu'à + 15 % dans Paris 14-15. En revanche, les valeurs de seconde main subissent une légère décline en corrélation avec le ralentissement du marché.

En dehors de la capitale, les valeurs locatives (neuf et seconde main) sont stables, voire orientées à la baisse, et ce dans la très grande majorité des secteurs périphériques. Pour les secteurs qui affichent encore des évolutions positives, il convient de noter que les mesures d'accompagnement sont en forte hausse, permettant ainsi aux propriétaires de remplir leurs actifs, sans afficher un repli significatif de leurs valeurs de commercialisation. Cette configuration est remarquable sur le quartier d'affaires de La Défense, où le loyer moyen neuf progresse de 9 % (502 €/m²/an) tandis que celui de seconde main progresse de 13 % (452 €/m²/an). En parallèle, le taux d'accompagnement sur ce secteur dépasse les 40 % au T1 2026.

Au regard de ces premiers résultats trimestriels, il semble évident le marché des bureaux va être chahuté en 2026. Mais, quelques motifs d'espoir perdurent... Malgré une indéniable baisse de régime, le ralentissement de l'activité transactionnelle peut être relativisé. Il convient de rappeler qu'une part non négligeable de la demande placée est captée par les acteurs du bureau opéré, dont le modèle plus flexible pour les locataires est largement plébiscité en temps de crise. La demande placée est donc potentiellement sous-évaluée, d'au moins 20 % selon une estimation basse. Par ailleurs, le contexte géopolitique et économique a évidemment un impact fort sur la demande des entreprises, mais la résistance des petites et moyennes surfaces prouve que le marché dispose de bases solides, malgré les turbulences de l'environnement.

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE



Valeurs locatives du T1 2026 (Loyer moyen facial €/m²/an)

Sources
IMMOSTAT, IMMPROVE

+ de 21 000
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

+ de 7 600
OFFRES À VOUS PROPOSER

15 ANS
D'EXPÉRIENCE

16 AGENCES
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 7 EN RÉGION



6 DÉPARTEMENTS
AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



Agence



**Capital
Market**



**Corporate
Services**



Commerce



**Gestion
Locative**



**Conseil
Utilisateurs**

improve

Quentin GRAFF
Directeur Études
& Recherche
Email: qgraff@improve.fr

Emilie RENTE
Chargée d'études
Email: erente@improve.fr

Camille VIGNAUD
Responsable Communication
Email: cvignaud@improve.fr

Léa MAZZA
Chargée de Marketing & Communication
Email: lmazza@improve.fr

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

ÎLE-DE-FRANCE
BUREAUX

The logo for 'improve' is displayed in a bold, lowercase, sans-serif font. The text is black and is centered within a bright yellow rectangular background.

improve