

REVIEW

BUREAUX

ILE-DE-FRANCE T1 2026

Shutterstock © Sergii Molchenko

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T1 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Marché locatif des bureaux en Île-de-France : une demande placée pénalisée par les incertitudes économiques.

CHIFFRES CLÉS

369 700 m²
DEMANDE PLACÉE EN IDF

-15%
T1 2026 / T1 2025

291 000 m²
DEMANDE PLACÉE < 5 000 m²

+2%
T1 2026 / T1 2025

7 transactions > 5 000 m²
SIGNÉES AU T1 2026

Shutterstock © Sergii Molchenko

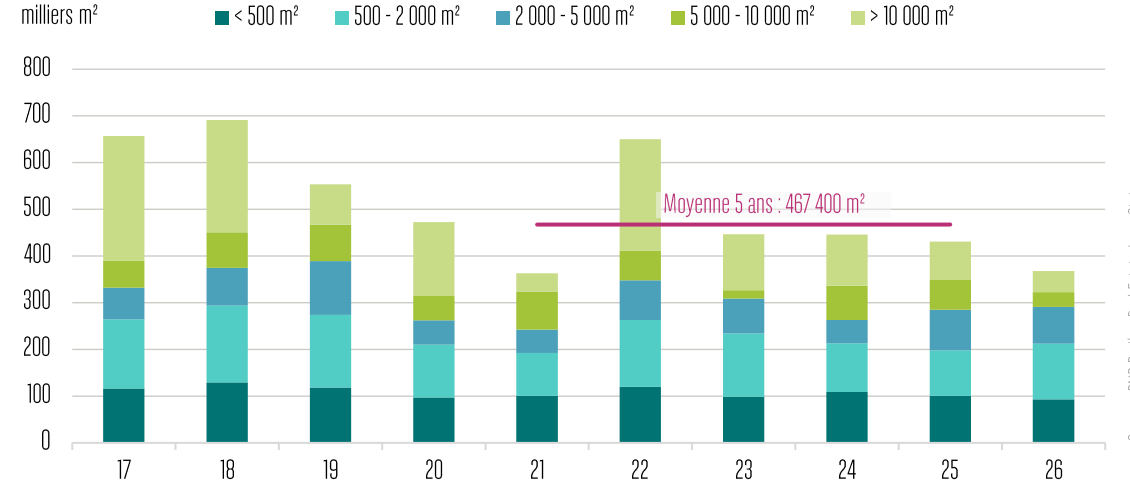


DEMANDE PLACÉE

La demande placée de bureaux en Île-de-France s'établit à 367 400 m² au premier trimestre 2026, en recul de -15% sur un an et de -18% par rapport à la moyenne quinquennale. Ce début d'année confirme un environnement de marché plus contraint, marqué par un attentisme accru des utilisateurs.

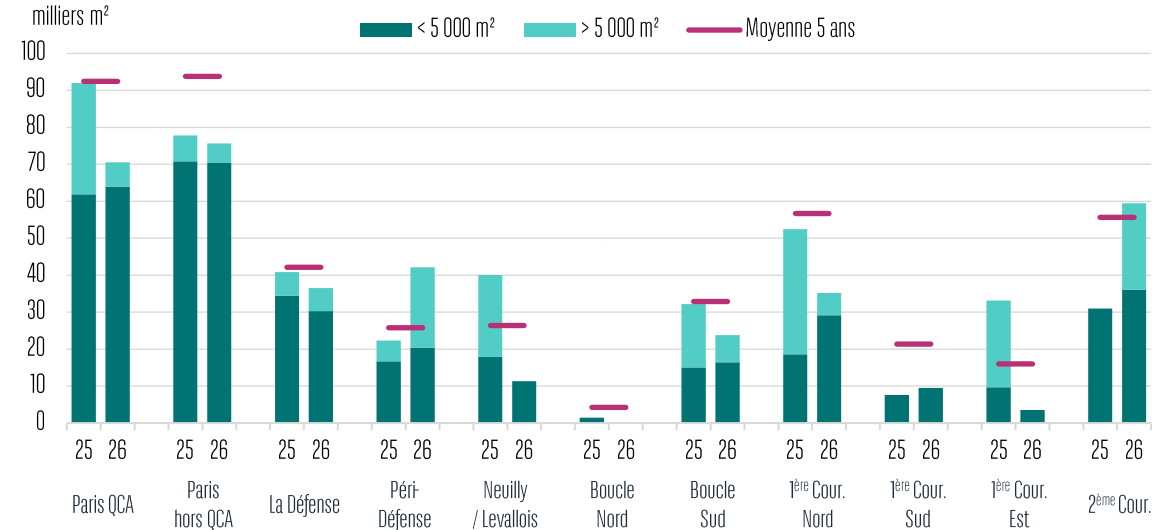
Historiquement plus sensible aux incertitudes économiques, le segment des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) enregistre un repli marqué : avec seulement 76 700 m² placés pour sept transactions, l'activité accuse une baisse de -42% par rapport au T1 2025. À l'inverse, le marché des petites et moyennes surfaces fait preuve d'une résilience notable dans ce contexte dégradé : les transactions inférieures à 5 000 m² totalisent 291 000 m² sur le trimestre, en légère progression de +2% sur un an, soutenues par une demande plus diffuse et moins exposée aux grands arbitrages stratégiques.

Transactions par surface (à 3 mois)



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Transactions par secteur géographique (à 3 mois)



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Après avoir longtemps capté une part significative de la demande post Covid, Paris QCA confirme son ralentissement, enregistrant un volume de transactions en retrait de -23 % sur un an. Cette baisse s'explique principalement par le manque de grandes transactions ; à l'inverse, le marché inférieur à 5 000 m² s'affiche en légère hausse.

À l'inverse, La Défense, secteur tertiaire établi, enregistre un retrait moins marqué avec 36 600 m² (-11%) placés sur les trois premiers mois de l'année.

Enfin, les volumes en 2^{ème} couronne affichent un résultat très flatteur (+92% sur un an), bien alimentés par la prise à bail par Dassault Systèmes de plus de 23 000 m² de bureaux dans l'immeuble Connect à Vélizy-Villacoublay.

Les marchés périphériques capitalisent sur le regain d'intérêt des utilisateurs pour des immeubles de meilleure qualité, bien localisés et à des conditions financières attractives.



T1 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

CHIFFRES CLÉS

7,8 millions de m²

OFFRE A UN AN

dont **30%** dans le neuf

11,4%

TAUX DE VACANCE IMMÉDIAT

1 250 €/m²

LOYER PRIME - PARIS QCA

25%

MESURE D'ACCOMPAGNEMENT

Moyenne Île-de-France - 12 derniers mois

Shutterstock © Sergii Molchenko



OFFRE A UN AN

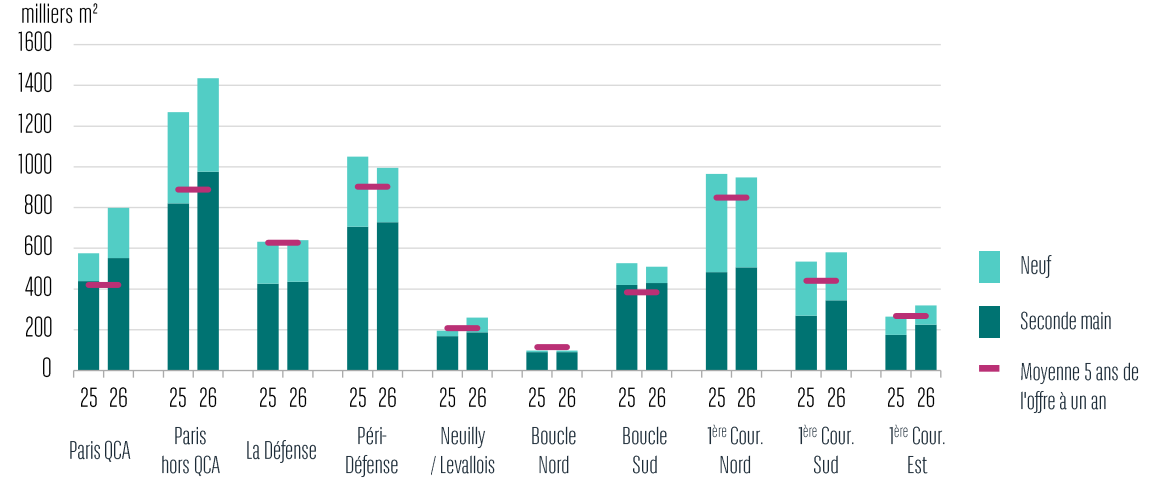
Le taux de vacance immédiate en Île-de-France poursuit sa progression. Au 1^{er} avril 2026, il s'établit à 11,4 %, en hausse de un point sur un an.

Parallèlement, l'offre disponible à un an continue de croître: elle atteint désormais 7,8 millions de m², soit une augmentation de +6% sur douze mois. L'offre neuve disponible à un an, quant à elle, demeure stable, à 2,3 millions de m², un niveau comparable à celui observé au T1 2025.

53 chantiers proposant des surfaces disponibles supérieures à 5 000 m² sont recensés en Île-de-France. Près de 70 % des surfaces actuellement en chantier sont localisées dans Paris intra-muros, tandis que le Croissant Ouest capte 22% des volumes. À l'inverse, lesancements sont quasiment à l'arrêt dans le reste de l'Île-de-France, illustrant le net ralentissement de la production tertiaire en dehors des zones les plus centrales.



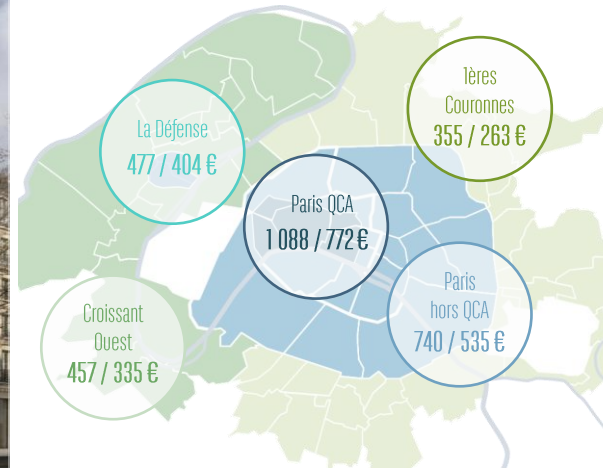
Offre à un an (au 1^{er} avril)



Source - BNP Paribas Real Estate



LOYERS MOYENS



Source - BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Neuf / Seconde main - 12 mois glissants

Dans Paris QCA, 40% des transactions de plus de 1 000 m² dépassent les 1 000 €/m², tandis que la tranche intermédiaire, entre 900 et 1 000 €/m², continue de se contracter, ce qui réduit mécaniquement la liquidité du marché. Le loyer prime s'élève à 1 250 €/m², aussi bien sur les grandes que les moyennes surfaces.

Face à un contexte géopolitique instable et des perspectives économiques et financières très incertaines pour de nombreuses entreprises, la très forte hétérogénéité des valeurs locatives en Île-de-France pourrait continuer de favoriser une plus forte mobilité des utilisateurs à la recherche d'économies et venir alimenter le volume des transactions en périphérie.

Les mesures d'accompagnement s'établissent en moyenne autour de 25% en Île-de-France, avec des niveaux qui dépassent les 20% dans Paris hors QCA, contre plus de 30% à La Défense et en 1^{ère} Couronne.



CHIFFRES CLÉS

603 M €

investis en Bureaux IDF - T1 2026

-40 %

de variation T1 2026 vs T1 2025

4,25 %

Taux de rendement prime QCA

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

SECTEUR	ACTIF	ACQUÉREUR	SURFACE	PRIX
Paris QCA	83 - 85 avenue Marceau, Paris 08	HINES	9 700 m ²	247 M€
Paris QCA	46 rue Notre Dame des Victoires, Paris 02	BARINGS	8 300 m ²	104 M€
Paris QCA	32 avenue d'Iéna, Paris 16	HINES	3 000 m ²	45 M€
La Défense	Tour Franklin - 101 Terrasse Boieldieu, Puteaux	FONCIÈRE PRIVÉE	30 000 m ²	35 M€
Paris QCA	2 avenue Hoche, Paris 08	PRIVÉS	2 500 m ²	34 M€

Shutterstock © alice:photo



INVESTISSEMENT

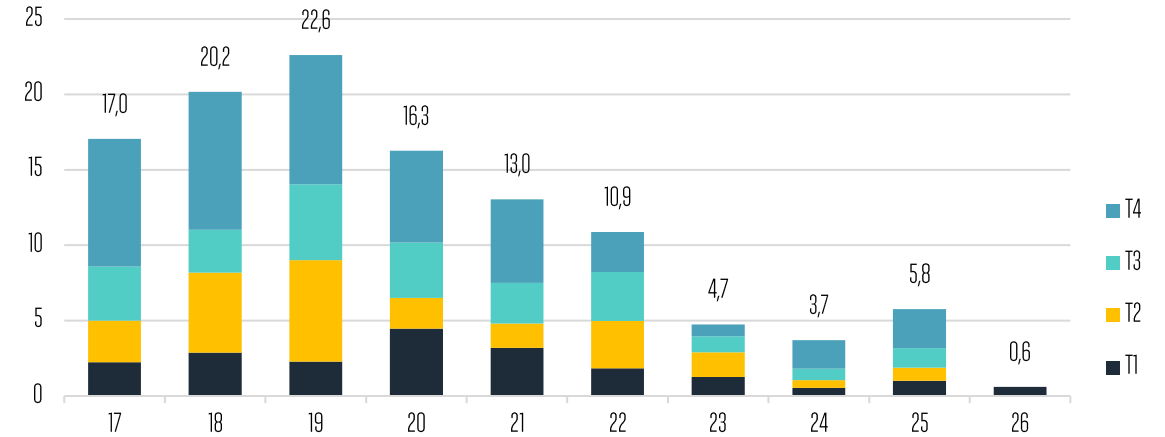
Après un T4 2025 très dynamique, le marché de l'investissement en bureaux en Île-de-France marque un net repli au premier trimestre 2026, avec seulement 600 millions d'euros engagés (-40 % sur un an).

Le marché se caractérise par une polarisation géographique très marquée, avec près de 75 % des volumes investis dans Paris QCA. En dehors du cœur de la capitale, l'activité demeure très limitée, moins de vingt transactions ayant été recensées sur le reste de l'Île-de-France, témoignant d'un fort recentrage des investisseurs sur les localisations les plus liquides.

Dans ce marché marqué par un nombre réduit de références, l'analyse des taux de rendement reste délicate: le taux prime potentiel dans Paris QCA est actuellement estimé autour de 4,25%. Après les décompressions observées en 2025, l'environnement économique et politique incertain pourrait toutefois entraîner de nouveaux ajustements.

Investissement en bureaux en Île-de-France

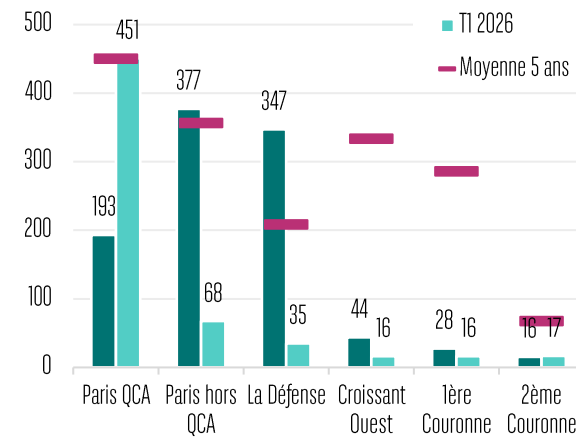
milliards €



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Montants investis par secteur géographique

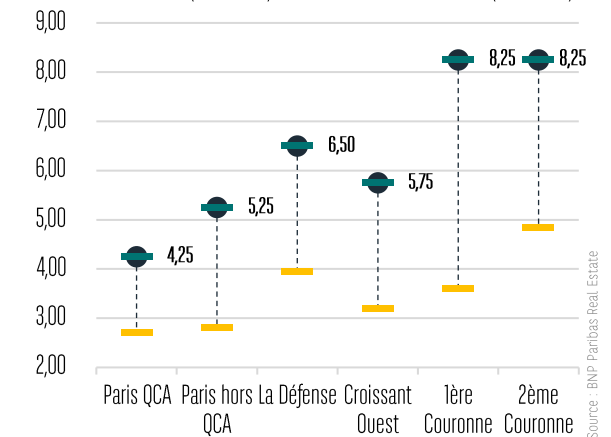
millions €



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Taux de rendement prime par secteur géographique

%



Source : BNP Paribas Real Estate



T1 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

NOISY-LE-GRAND

Immeuble Le Copernic
15 boulevard du Mont d'Est
93160 Noisy-le-Grand
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 21

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33
350, rue Jean René Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

Immeuble Eurosud
213 boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61



IMPLANTATIONS FRANCE

MARSEILLE

42, boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

Immeuble Les Muses
1 rue des Messageries
57000 Metz
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XXème Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58



CONTACTS

RESEARCH & INSIGHTS

Lucie MATHIEU

Directrice Études de marché & Data
Lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

Guillaume JOLY

Directeur Research & Insights
guillaume.joly@realestate.bnpparibas



Vous êtes à la recherche d'une étude de marché immobilière sur-mesure ?
L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.
Contactez-nous



Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66892012180. Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - Fax : +33(0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).



50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
France
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04
Fax : +33 (0)1 55 65 20 00
www.realestate.bnpparibas.com



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr