

REVIEW

BUREAUX

ÎLE-DE-FRANCE T2 2026

Shutterstock © Sergii Molchenko

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T2 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Marché locatif des bureaux en Île-de-France : en dépit d'un contexte macroéconomique difficile, le deuxième trimestre reste encourageant.

CHIFFRES CLÉS

750 000 m²
DEMANDE PLACÉE EN IDF

▼ -5%
6M 2026 / 6M 2025

557 000 m²
DEMANDE PLACÉE < 5 000 m²

▼ -2%
6M 2026 / 6M 2025

15 transactions > 5 000 m²
SIGNÉES AU 6M 2026

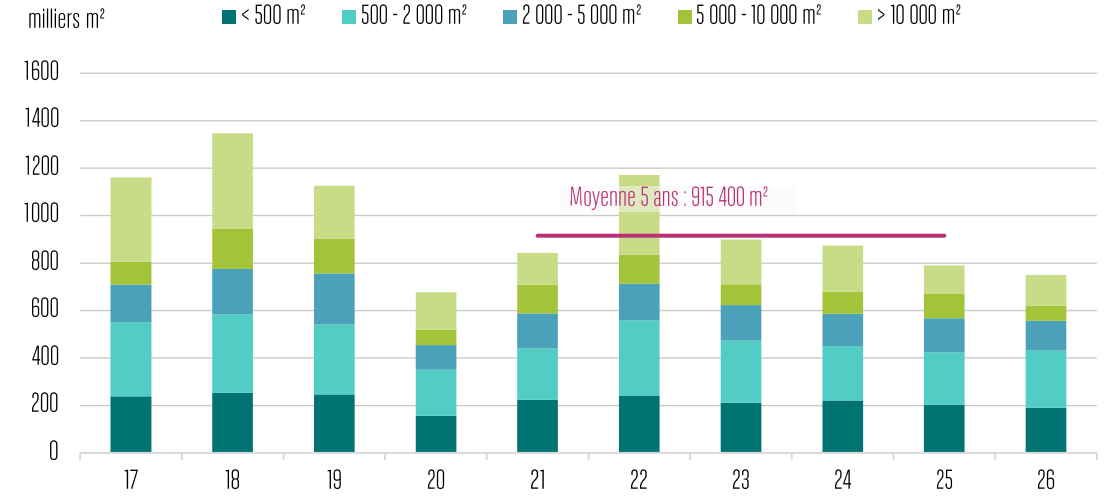


DEMANDE PLACÉE

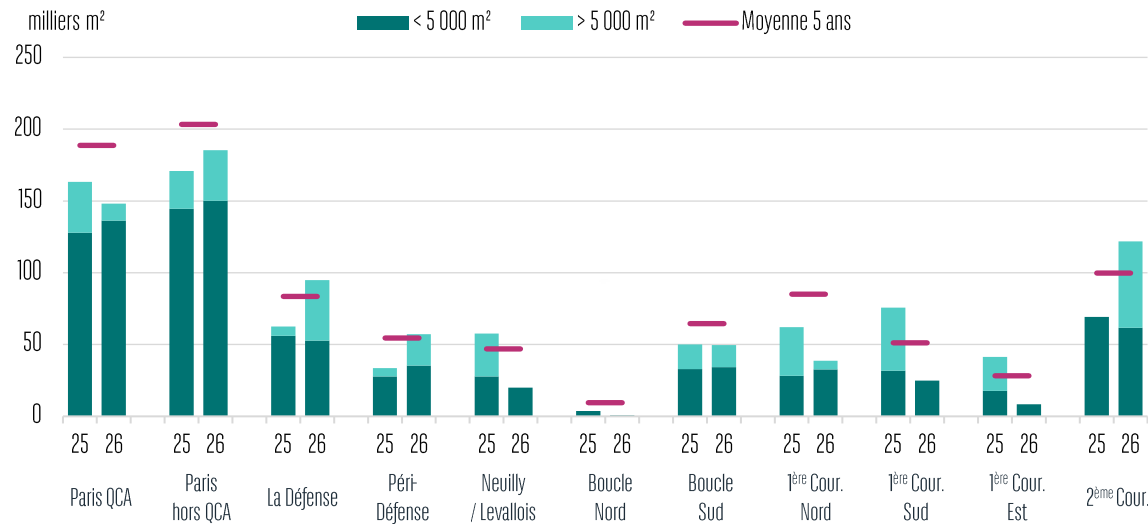
Le marché des utilisateurs de bureaux en Île-de-France confirme son ralentissement au premier semestre 2026. Avec un volume de 750 000 m², la demande placée affiche une baisse de 5% par rapport au premier semestre de l'année dernière et s'éloigne significativement de sa moyenne quinquennale (-18%).

On observe une divergence selon la taille des surfaces. Impactée par l'incertitude économique actuelle, les grandes surfaces (> 5 000 m²) enregistrent un repli moins marqué qu'en début d'année, (-13% au deuxième trimestre versus -48% au premier) avec 192 700 m² placés. A contrario, le segment des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) reste stable sur un an avec 557 200 m² placés (soit -2% par rapport au même semestre l'année passée), porté par une demande moins sensible aux grandes décisions stratégiques.

Transactions par surface (à 6 mois)



Transactions par secteur géographique (à 6 mois)



Le secteur de Paris QCA poursuit sa tendance baissière enclenchée depuis quelques années avec 148 200 m² soit -9% sur un an. A contrario, Paris hors QCA, quant à lui, affiche une hausse à la fin de ce premier semestre (+8% avec 185 400 m²).

La Défense présente un regain d'activité notable qui devrait se poursuivre, avec une hausse de la demande placée de 52% pour atteindre 94 900 m². La Péri-Défense et la 2^{ème} couronne affichent également une dynamique positive, portée par une ou deux transactions ponctuelles de grandes surfaces, ces deux secteurs bénéficient d'une progression supérieure à 70% par rapport au S1 2025 avec respectivement 57 200 m² et 121 950 m² placés.

Les secteurs enregistrant une hausse de la demande placée sur un an bénéficient d'une activité plutôt soutenue des transactions de grandes surfaces, à l'image de la prise à bail de 36 800 m² par Airbus à Montigny-Le Bretonneux ou encore de l'installation de Casino dans la Tour Blanche à la Défense sur 25 700 m².



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 2



T2 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

CHIFFRES CLÉS

8,2 millions de m²

OFFRE À UN AN

dont 30% dans le neuf

11,6%

TAUX DE VACANCE IMMÉDIAT

1 300 €/m²

LOYER PRIME – PARIS QCA

27%

MESURE D'ACCOMPAGNEMENT

Moyenne Île-de-France – 12 derniers mois

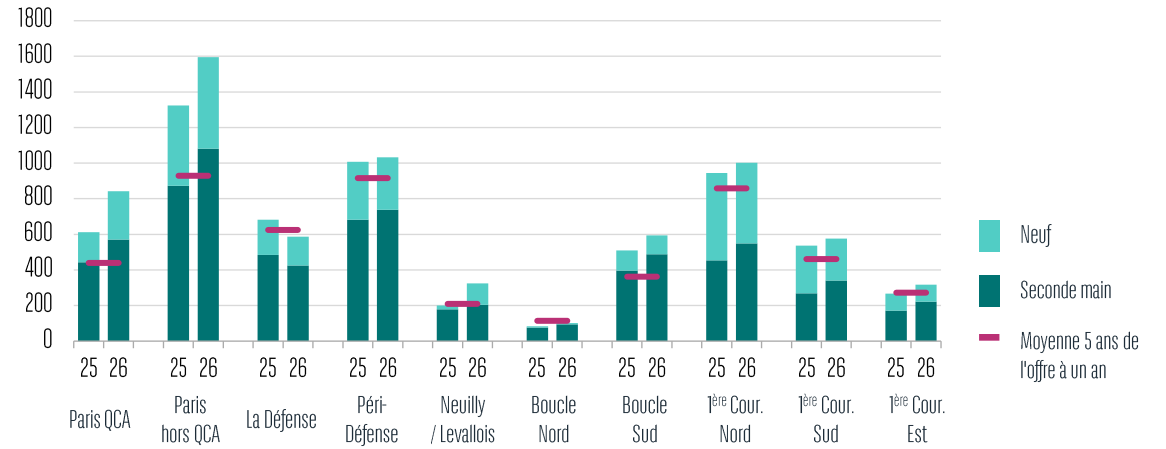


OFFRE À UN AN

Le taux de vacance immédiat en Île-de-France continue de progresser. Au 1^{er} juillet 2026, il atteint 11,6%, soit une hausse de 0,8 point sur un an.

Parallèlement, l'offre disponible à un an continue de croître : elle s'élève désormais 8,2 millions de m², soit une augmentation de 12% sur douze mois. L'offre neuve disponible à un an, quant à elle, culmine à 2,5 millions de m², un niveau légèrement supérieur à celui observé au T2 2025.

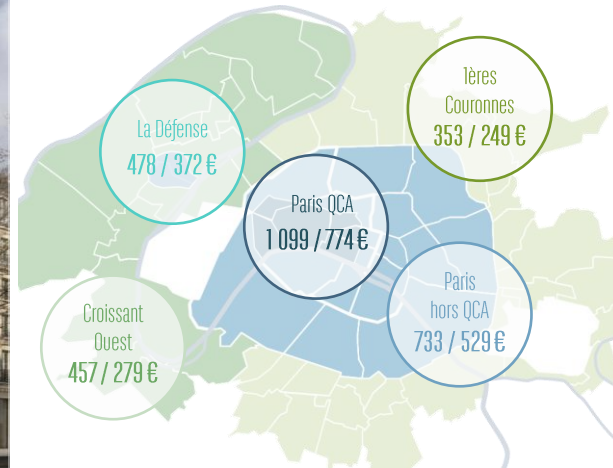
On recense 45 projets en cours dont les surfaces disponibles dépassent 5 000 m² en Île-de-France. Environ 70% de ces surfaces actuellement en chantier se situent dans Paris intra-muros, tandis que le Croissant Ouest capte 23% des volumes. À l'inverse, lesancements sont quasiment à l'arrêt dans le reste 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} juillet)milliers m²

Source : BNP Paribas Real Estate



LOYERS MOYENS



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Neuf / Seconde main – 12 mois glissants

Dans Paris QCA, 25% des transactions de plus de 1 000 m² dépassent les 1 000 €/m² sur les six premiers mois de l'année, un niveau semblable à 2024 (27%) mais en baisse par rapport à 2025, où plus d'un tiers (34%) de ces mêmes transactions dépassait ce seuil.

Le loyer prime réalisé sur les douze derniers mois à Paris QCA atteint désormais 1 150 €/m² pour les grandes surfaces, tandis que les moyennes et petites surfaces affichent un loyer prime à 1 300 €/m².

Les loyers moyens, tant dans le neuf que dans le seconde main, sont en légère baisse sur l'ensemble des secteurs.

Les mesures d'accompagnement continuent leur progression et s'établissent en moyenne autour de 27% en Île-de-France sur les douze derniers mois, avec un niveau compris entre 18 et 24% dans Paris Intra-muros, contre environ 40% pour La Défense, la Péri-Défense et la 1^{ère} couronne Nord.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 3



T2 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

CHIFFRES CLÉS

1,6 Md €

investis en Bureaux IDF – 6M 2026

-13 %

de variation 6M 2026 vs 6M 2025

4,40%

Taux de rendement prime QCA

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

SECTEUR	ACTIF	ACQUÉREUR	SURFACE	PRIX
2 ^{ème} cour.	Campus Thalès – Vélizy Villacoublay	BLUE OWL	126 000 m²	245 M€
Paris QCA	83 - 85 avenue Marceau, Paris 08	HINES	9 700 m²	244 M€
Paris QCA	39 rue du Colisée, Paris 08	DWS	5 800 m²	140 M€
1 ^{ère} cour.	Magnetik – 11 boulevard Romain Rolland, Montrouge	BATIPART / SODIFY	33 900 m²	128 M€
Paris QCA	34 - 36 rue du Louvre, Paris 01	SCBSM	7 200 m²	115 M€

Shutterstock © alice photo



INVESTISSEMENT

Après trois premiers mois de l'année marqués par un fort ralentissement du marché, le deuxième trimestre se montre nettement plus résilient avec une hausse de 10% par rapport au T2 2025 grâce notamment à la vente du campus Thalès pour près de 250 M€. Le premier semestre termine cependant avec retrait de -13% sur un an. Cette évolution reflète à la fois le cadre de financement plus restrictif et le ralentissement observé sur plusieurs marchés locatifs, qui pèsent sur les perspectives de croissance des revenus.

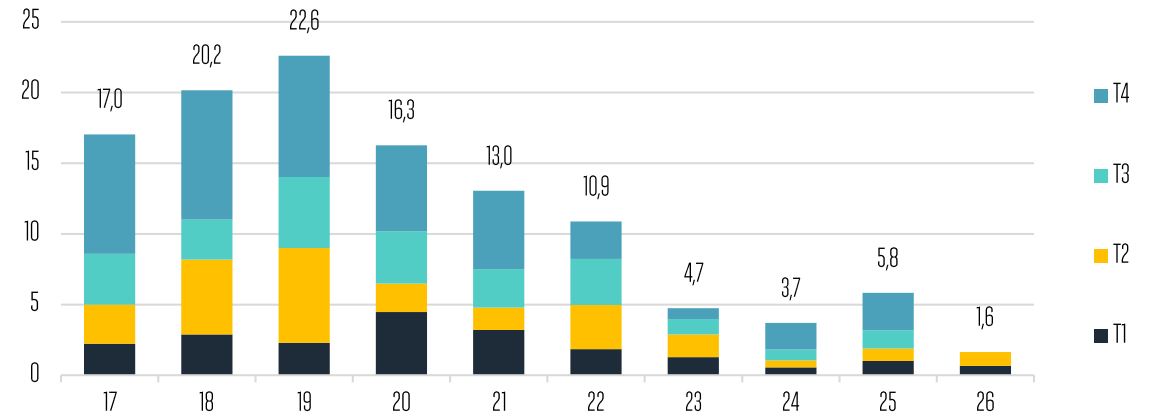
Le secteur de Paris intramuros attire quasiment 70% des investissements en bureaux en Île-de-France. L'appétit soutenu des investisseurs pour des actifs centraux à forte liquidité se confirme malgré le contexte macroéconomique et géopolitique toujours incertain.

Dans un contexte de marché chahuté, où les références se font rares, on observe une tendance généralisée à la décompression des taux de rendement « prime ». Le taux prime attendu à Paris QCA se situe aujourd'hui autour de 4,40%. En l'absence d'une amélioration nette des conditions de marché, de nouveaux ajustements pourraient avoir lieu dans les mois à venir.

Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Investissement en bureaux en Île-de-France

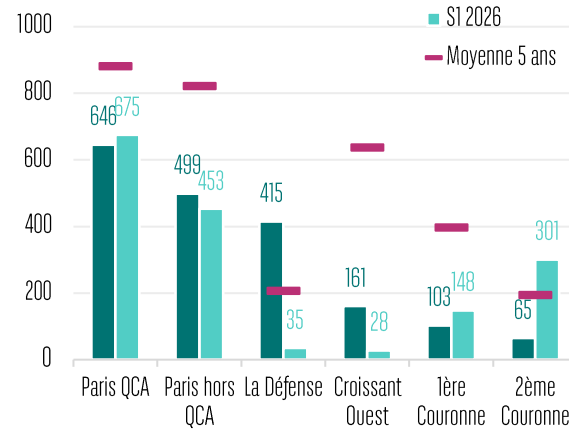
milliards €



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

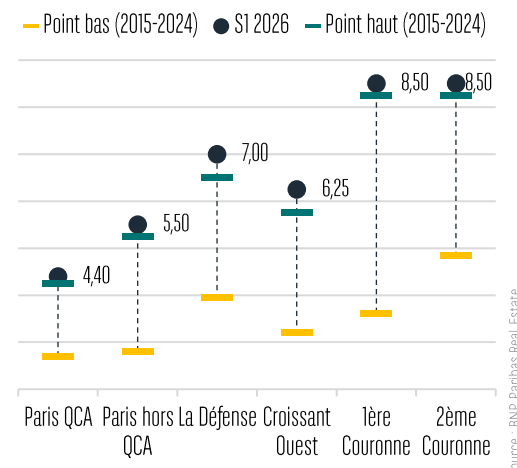
Montants investis par secteur géographique

millions €



Taux de rendement prime par secteur géographique

%



Source : BNP Paribas Real Estate

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 4



T2 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE



IMPLANTATIONS 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

ANNÉCY

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

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

Simon PRÉAU

Chargé d'études Bureaux
simon.preau@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU

Directrice Adjointe - Études & Data
lucie.mathieu@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 66692012180. 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).



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 5



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr