

REVIEW

BUREAUX

ÎLE-DE-FRANCE T3 2026

Shutterstock © Sergii Molchenko

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Marché locatif des bureaux en Île-de-France :
l'attentisme des acteurs économiques pèse sur
la dynamique du marché.

CHIFFRES CLÉS

1 050 300 m²
DEMANDE PLACÉE EN IDF

▼ **-14%**
9M 2026 / 9M 2025

810 700 m²
DEMANDE PLACÉE < 5 000 m²

▼ **-8%**
9M 2026 / 9M 2025

19 transactions > 5 000 m²
SIGNÉES AU 9M 2026

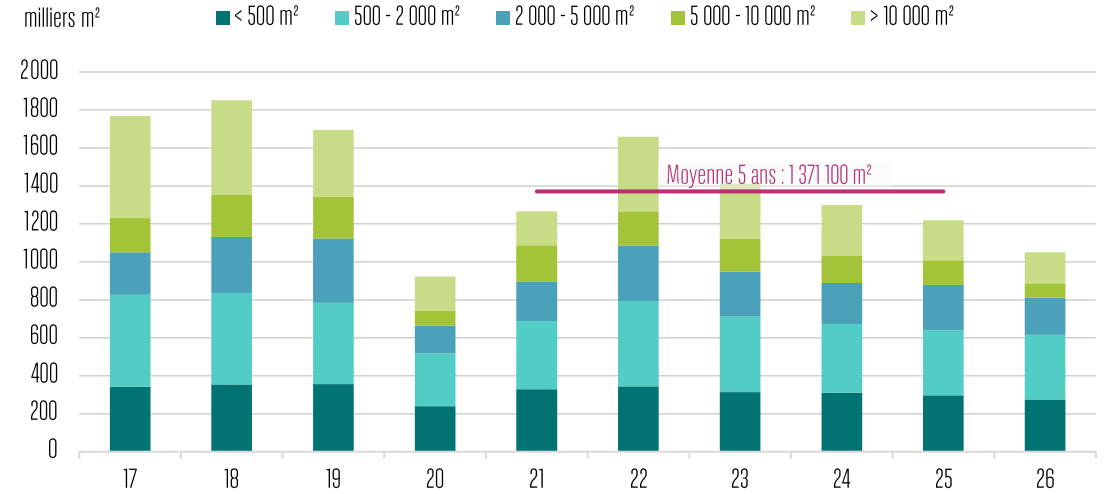


DEMANDE PLACÉE

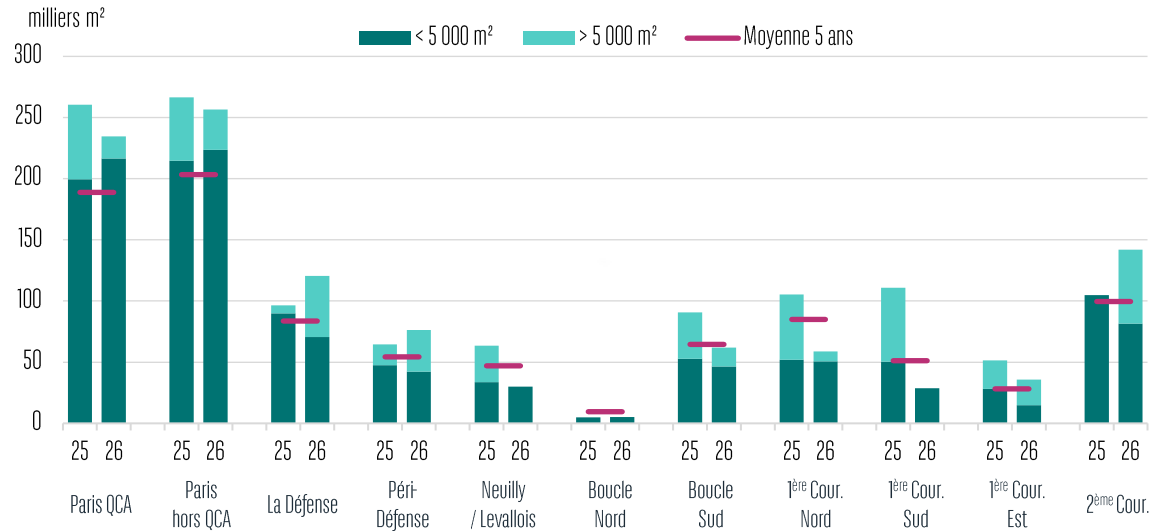
Le marché des utilisateurs de bureaux en Île-de-France poursuit sa tendance baissière en marche depuis le début de l'année. Avec un volume placé d'à peine 1 million de m², soit un recul de 14% par rapport à la même période l'année dernière. L'écart avec la moyenne quinquennale s'accroît également (-23% versus -18% au S1).

Les dynamiques diffèrent selon les typologies de surfaces. Le segment des petites et moyennes surfaces fait preuve d'une plus grande résilience, avec une baisse de seulement 8% sur un an. A contrario, le marché des grandes surfaces enregistre un retrait marqué de 30% sur la même période l'année passée, avec seulement six transactions recensées au 3^{ème} trimestre 2026. Ce recul reflète le manque de visibilité des entreprises, lesquelles privilégient une approche prudente dans un contexte d'incertitudes économiques et de tensions financières.

Transactions par surface (à 9 mois)



Transactions par secteur géographique (à 9 mois)



Paris QCA et Hors QCA affichent un retrait modéré avec des baisses respectives sur un an de 10% et 4% soit 235 000 m² de placés pour le premier et 257 000 m² pour le second. Le marché parisien fait preuve de résilience, grâce à la hausse de la demande placée sur le segment des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²).

La Défense maintient sa spirale positive. La demande placée atteint 120 500 m², soit une hausse de 25% par rapport à la même période l'année passée. La 2^{ème} Couronne affiche également une progression notable avec 142 000 m² placés soit une augmentation de 35% de ce volume sur un an. Ces deux secteurs ont bénéficié de plusieurs signatures d'envergure conclues au cours du premier semestre.

A contrario, la 1^{ère} Couronne demeure fortement pénalisée et voit son activité reculer de 54%, soit 123 000 m² et ce malgré la signature, ce trimestre, d'une transaction importante dans l'immeuble JOYA à Fontenay-sous-Bois (21 000 m²).



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 2



T3 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

CHIFFRES CLÉS

8,2 millions de m²

OFFRE A UN AN

dont 29% 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

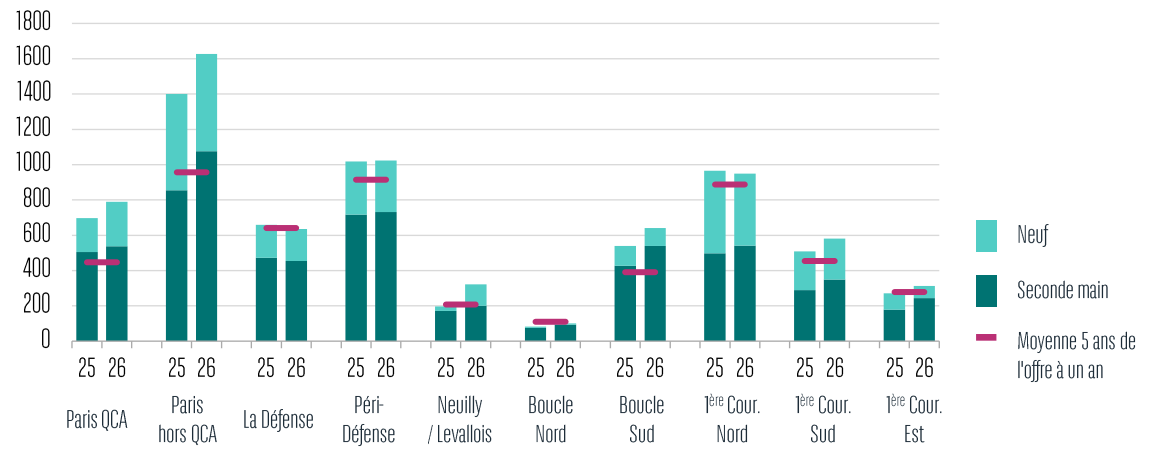


OFFRE A UN AN

Le taux de vacance immédiat en Île-de-France continue sa progression. Il s'établit à 11,6% à fin septembre, soit une hausse de 0,6 point par rapport au 3^{ème} trimestre de 2025.

L'offre disponible à un an, quant à elle, poursuit sa croissance pour désormais culminer à 8,2 millions de m², ce qui correspond à une augmentation de 9% sur douze mois. L'offre neuve disponible à un an augmente légèrement de 2% sur la même période d'analyse, avec un volume total de 2,4 millions de m².

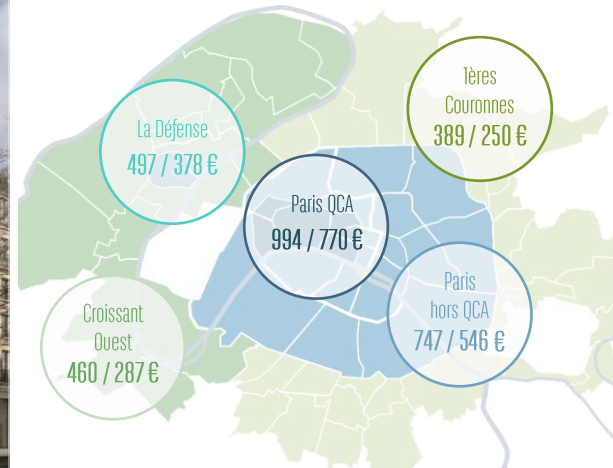
L'Île-de-France compte actuellement 44 projets en cours de construction avec une surface disponible supérieure à 5 000 m². Le marché est fortement polarisé : Paris intra-muros regroupe environ 70% de ces surfaces en chantier, suivi du Croissant Ouest avec 24%. En revanche, la quasi-absence de nouveauxancements dans le reste de la région souligne le net ralentissement de la production tertiaire en dehors des zones centrales.

Offre à un an (au 1^{er} octobre)milliers m²

Source : BNP Paribas Real Estate



LOYERS MOYENS



Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Neuf / Seconde main - 12 mois glissants

Dans Paris QCA, 24% des transactions de plus de 1 000 m² dépassent les 1 000€/m² sur les neuf premiers mois de l'année, bien plus faible qu'en 2025 (34%).

Le loyer prime réalisé sur les douze derniers mois sur 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 dans le neuf sont, quant à eux, en baisse sur certains secteurs notamment Paris QCA ou encore sur la 1^{ère} Couronne Sud. Les loyers moyens dans le seconde main affichent plus de stabilité sur un an

Les mesures d'accompagnement sont en hausse, atteignant une moyenne de 27% en Île-de-France. Une disparité apparaît cependant entre Paris intra-muros (20% à 25%) et la périphérie, caractérisée par une plus forte volatilité avec un écart-type compris entre 26% et 42%.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 3



T3 2026

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

CHIFFRES CLÉS

3,7 Mds €

investis en Bureaux IDF - 9M 2026

+16 %

de variation 9M 2026 vs 9M 2025

4,75%

Taux de rendement prime QCA

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

SECTEUR	ACTIF	ACQUÉREUR	SURFACE	PRIX
Paris QCA	Capital 8 - 32 rue de Monceau, Paris 08	PONTEGADEA	45 100 m²	875 M€
La Défense	Tour Egho - 2 avenue Gambetta, Courbevoie	ICADE	38 710 m²	200 M€
Paris QCA	Le Titien - 48-50 rue de la Victoire, Paris 09	CIC / ACM	10 700 m²	149 M€
Paris Hors QCA	Axe France - 114-126 avenue de France, Paris 13	BPCE	24 000 m²	136 M€
Croissant Ouest	Edo - 3 allée de Grenelle, Issy-les-Moulineaux	NORMA CAPITAL	10 900 m²	64 M€

Source : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat



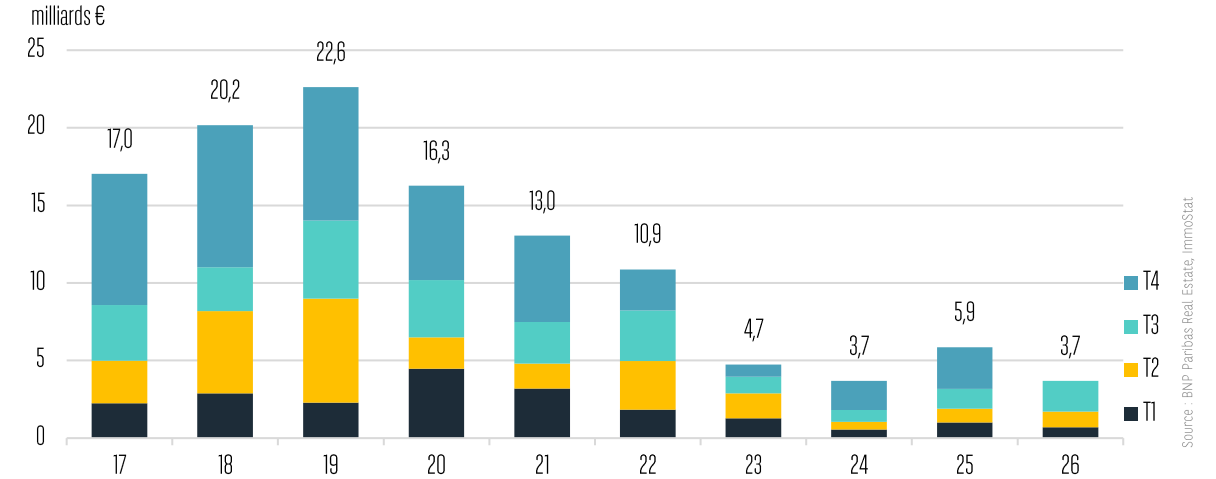
INVESTISSEMENT

Le marché de l'investissement de bureaux en Île-de-France présente une hausse au troisième trimestre, avec un volume d'environ 2 milliards d'euros. Cette progression est toutefois portée majoritairement par la transaction de l'immeuble Capital 8 (45% du volume total). Derrière ce chiffre, la tendance reste fragile, impactée par un accès au financement plus restreint et un ralentissement des marchés locatifs, freinant ainsi les perspectives de croissance des revenus.

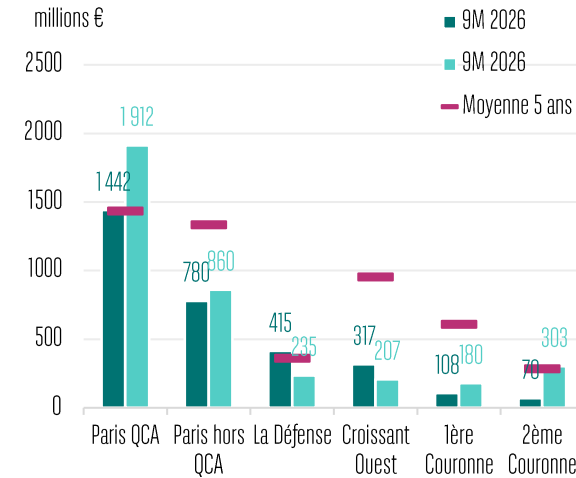
Paris intra-muros capte 75% des investissements de bureaux en Île-de-France. Dans un contexte macroéconomique et géopolitique incertain, l'attrait des investisseurs pour des actifs centraux et liquides reste marqué.

La décompression des taux « prime » se poursuit en Île-de-France, portant celui de Paris QCA à 4,75% fin septembre. Cette hausse est accentuée par la remontée sensible de l'OAT 10 ans, passée de 3,56% au T2 à 4,82% au T3 2026.

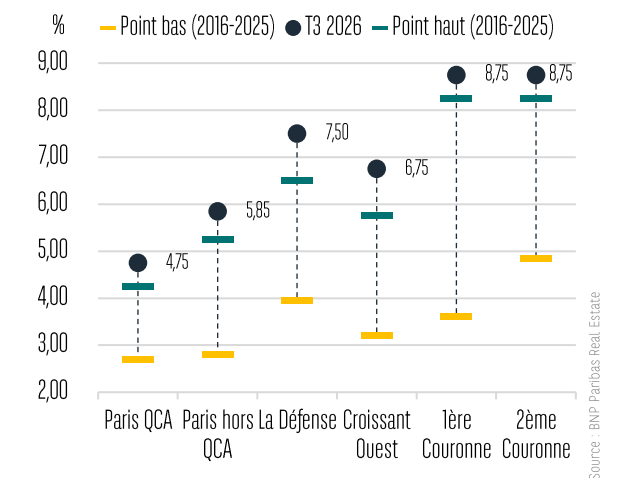
Investissement en bureaux en Île-de-France



Montants investis par secteur géographique



Taux de rendement prime par secteur géographique

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE 4



T3 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

60 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