

L'indispensable du marché

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

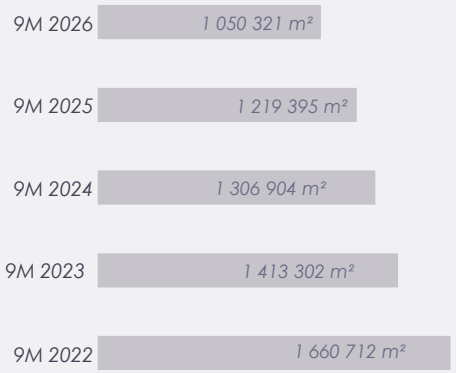


1 050 320 m²

commercialisés à fin septembre 2026

-14 %	6,6 millions m²	11,6 %
Évolution	Offre immédiate	Taux de vacance

Demande placée totale



Demande placée par tranche de surface

0 à 1000 m²	-5 %	442 455 m²
1000 à 5000 m²	-11 %	368 295 m²
> 5000 m²	-30 %	239 575 m²

Source : Arthur Loyd d'après Immostat et l'ORIE

Chiffres clés des bureaux en Île-de-France à fin septembre 2026

Le contexte de permacrise économique et politique français enlise peu à peu le marché tertiaire francilien. Et le 3ème trimestre n'aura pas réussi à relever le niveau d'activité du début d'année : avec 314 000 m² commercialisés durant les 3 derniers mois, **la demande placée enregistre un volume à peine supérieur à 1 million de m² placés depuis le début d'année**. Un niveau inférieur de 30 % à la moyenne décennale et, dans une moindre mesure, de 14 % à celui de la même période en 2025.

Les grandes transactions chutent, tant en nombre qu'en volume. Avec à peine 19 transactions depuis le début d'année, ce segment enregistre moins de 250 000 m² commercialisés, une chute de 30 % en un an. Rappelons que le marché comptabilise en moyenne depuis 5 ans le double de grandes transactions. **Ce retrait sensible des grands utilisateurs s'explique bien évidemment par la conjoncture qui pousse ces derniers à revoir leur stratégie** en adaptant les surfaces ou en renégociant leur bail. Parmi les transactions marquantes du trimestre, citons le déménagement du groupe Les Echos-Le Parisien du 15ème arrondissement vers l'immeuble Sense situé en lisière du quartier de La Défense pour une surface de 12 500 m², soit une réduction de près de 30 % des espaces de travail.

Contrairement aux précédents trimestres, **les petites et moyennes surfaces ne résistent plus** et affichent un repli de 15 % par rapport à leur moyenne à 5 ans. Cette baisse est toutefois à nuancer : Paris enregistre une hausse de la demande placée sur ce segment, de +6 %, quand l'ensemble des marchés périphériques constate un retrait notable.

Paris affiche une baisse globale de son activité, de près de 10 % en un an. **Le Quartier Central des Affaires parisien ainsi que les arrondissements du Nord Est sont les plus affectés par cette contraction**, qui s'explique par le retrait des grands utilisateurs. En périphérie, **La Défense tire son épingle du jeu** avec une hausse de 25 % de sa demande placée en un an. Le quartier d'affaires continue d'attirer les utilisateurs en quête d'économies tout en bénéficiant d'une localisation optimale et d'une offre qualitative abondante. **La 1ère périphérie** pâtit d'un net ralentissement, avec une baisse de plus de 50 % de sa demande placée.

Fait inédit depuis 2019, le stock d'offre immédiate connaît une très légère baisse en un trimestre et se stabilise ainsi à 6 591 000 m², ce qui porte le taux de vacance à 11,6 % pour l'ensemble du marché francilien. Cette évolution s'explique notamment par l'affaiblissement des livraisons ; une tendance qui devrait se poursuivre à moyen terme avec le faible niveau de mise en chantier.
Toutefois, la tendance diffère d'un marché à un autre : Paris connait une hausse continue de sa vacance et frôle les 9,0 %, La Défense affiche une très légère baisse et se stabilise à 14,0 %, quand la Péri-Défense repasse sous la barre des 30,0 %.

Comme les trimestres précédents, **les valeurs locatives moyennes poursuivent leur ajustement**, plus particulièrement au sein des marchés périphériques, où les mesures d'accompagnement ne sont plus les seules variables d'une négociation financière. Nonobstant ces ajustements, **les actifs les mieux localisés et aux derniers standards environnementaux conservent toujours leur valeur locative**, renforçant de fait la dualité du marché locatif francilien.

Chiffres clés de Paris

1 Paris QCA :

234 615 m² commercialisés
990 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
775 €/m² loyer moyen – seconde main
18,8 % mesures d'accompagnement

2 Paris Centre Ouest* :

296 530 m² commercialisés
7,7 % taux de vacance
970 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
750 €/m² loyer moyen – seconde main
17,8 % mesures d'accompagnement

3 Paris 5, 6 et 7ème arrondissement :

15 830 m² commercialisés
4,7 % taux de vacance
900 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
645 €/m² loyer moyen – seconde main
27,3 % mesures d'accompagnement 2025

4 Paris 3, 4, 10, 11ème arrondissement :

59 480 m² commercialisés
10,4 % taux de vacance
670 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
555 €/m² loyer moyen – seconde main
21,1 % mesures d'accompagnement

5 Paris 18, 19 et 20ème arrondissement :

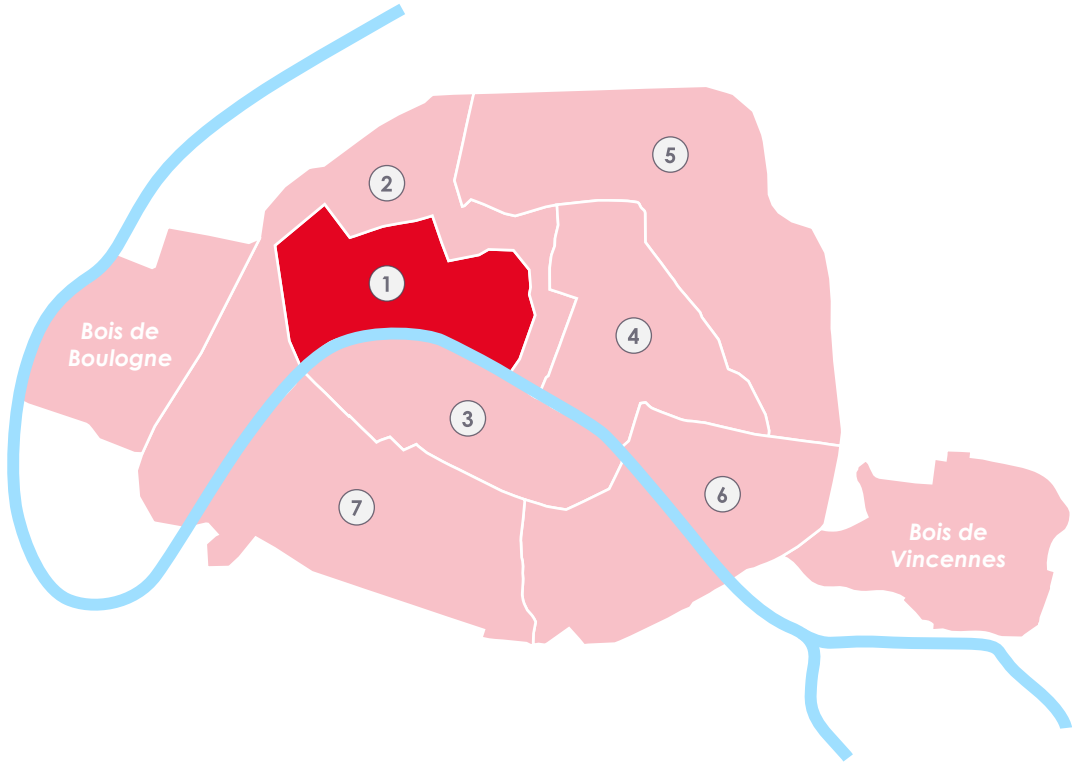
17 610 m² commercialisés
16,4 % taux de vacance
470 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
340 €/m² loyer moyen – seconde main
21,3 % mesures d'accompagnement

6 Paris 12 et 13ème arrondissement :

77 000 m² commercialisés
10,5 % taux de vacance
655 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
430 €/m² loyer moyen – seconde main
20,8 % mesures d'accompagnement

7 Paris 14 et 15ème arrondissement :

24 790 m² commercialisés
8,1 % taux de vacance
675 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
520 €/m² loyer moyen – seconde main
25,4 % mesures d'accompagnement



Source : Arthur Loyd d'après Immostat & l'ORIE
**dont Paris QCA*

Chiffres clés de la périphérie

1 La Défense :

120 500 m² commercialisés
14,0 % taux de vacance
510 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
435 €/m² loyer moyen – seconde main
42,3 % mesures d'accompagnement

2 Neuilly-Levallois :

30 040 m² commercialisés
14,0 % taux de vacance
480 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
450 €/m² loyer moyen – seconde main
30,1 % mesures d'accompagnement

3 Boucle Sud :

61 855 m² commercialisés
17,8 % taux de vacance
540 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
390 €/m² loyer moyen – seconde main
40,1 % mesures d'accompagnement

4 Péri-Défense :

76 295 m² commercialisés
29,7 % taux de vacance
330 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
240 €/m² loyer moyen – seconde main
49,1 % mesures d'accompagnement

5 Boucle Nord :

575 m² commercialisés
14,7 % taux de vacance
245 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
180 €/m² loyer moyen – seconde main
32,0 % mesures d'accompagnement 2025

6 Première Couronne Nord :

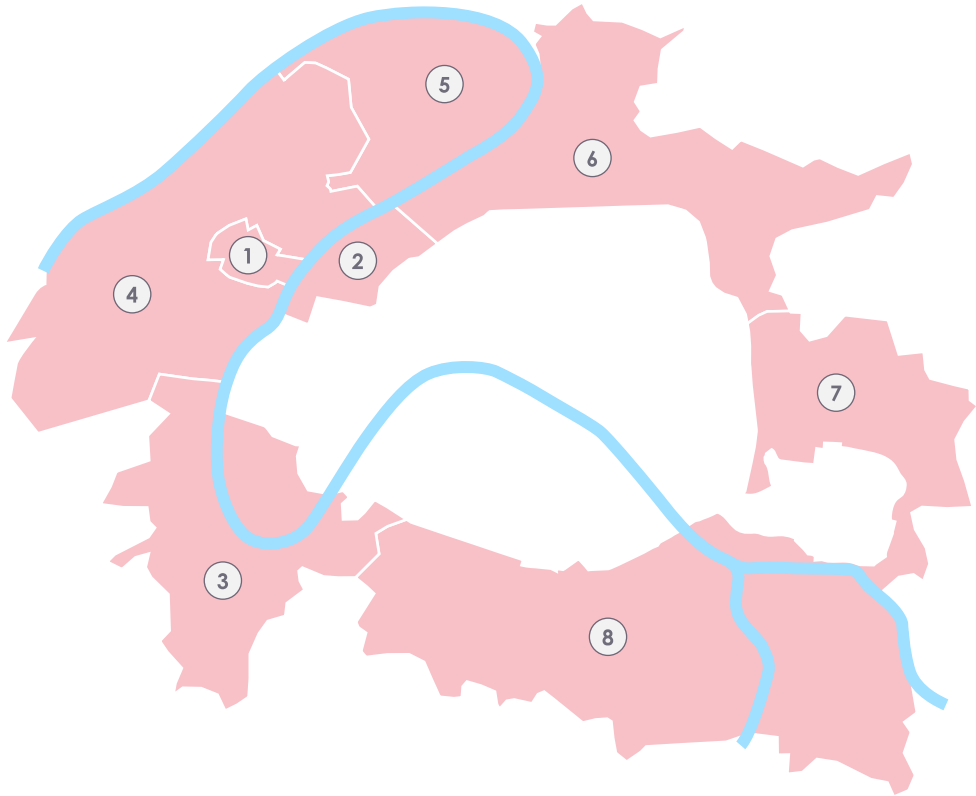
38 750 m² commercialisés
25,0 % taux de vacance
310 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
250 €/m² loyer moyen – seconde main
44,7 % mesures d'accompagnement

7 Première Couronne Est :

8 460 m² commercialisés
11,2 % taux de vacance
290 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
250 €/m² loyer moyen – seconde main
32,2 % mesures d'accompagnement 2025

8 Première Couronne Sud :

24 900 m² commercialisés
18,9 % taux de vacance
280 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
260 €/m² loyer moyen – seconde main
30,4 % mesures d'accompagnement





Quartiers d'affaire 2ème Couronne*

102 665 m²
commercialisés
9,8 %
taux de vacance
195 €/m²
loyer moyen – neuf & restructuré
150 €/m²
loyer moyen – seconde main
28,0 %
mesures d'accompagnement



Île-de-France

1 050 320 m²
commercialisés
11,6 %
taux de vacance
440 €/m²
loyer moyen – neuf & restructuré
440 €/m²
loyer moyen – seconde main
32,2 %
mesures d'accompagnement

Source : Arthur Loyd d'après Immostat & l'ORIE
**Quartiers d'affaire de la 2ème Couronne : 2ème Couronne Sud, Marne-la-Vallée, Cergy, Roissy, Saint-Quentin*

Contacts



Cevan TOROSSIAN
Directeur études & Recherche
cevan.torossian@arthur-loyd.com



Marine LAMARI
Responsable études & Recherche
marine.lamari@arthur-loyd.com



Michaël RENARD-DANDJOA
Directeur Agence Paris & Hauts-de-Seine
michael.dandjoa@arthur-loyd.com



Nathalie CANU
Directrice Agence Île-de-France Nord-Ouest
nathalie.canu@arthur-loyd.com



Franck MARAZZANI
Directeur Agence Île-de-France Sud-Ouest
franck.marazzani@arthur-loyd.com

Arthur Loyd CRÉATEUR DE POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Disclaimer : En dépit de la rigueur méthodologique avec laquelle ce document et son contenu ont été élaborés, en aucun cas la responsabilité d'Arthur Loyd et/ou de ses partenaires membres du réseau Arthur Loyd ne pourra être engagée. La reproduction ou diffusion de tout ou partie de ce document et de ses infographies est autorisée à condition d'en mentionner la source. Certaines des icones utilisées sont issues du site internet Flaticon.

Dernières publications



Arthur Loyd publie la 4ème édition de son étude nationale des marchés de bureaux en régions

Au-delà d'une compilation de données, l'originalité de l'étude porte sur les différentes échelles d'analyse : des très grandes métropoles, aux marchés de taille intermédiaire, en passant par le marché locatif de bureaux France entière. Une segmentation qui offre une finesse d'analyse quant aux dynamiques propres à chaque marché.

arthur-loyd.com @ArthurLoyd /company/ArthurLoyd