



# L'indispensable du marché

---

Bureaux Île-de-France

## Chiffres clés des bureaux en Île-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2026



### ■ Demande placée totale

T1 2026	367 740 m <sup>2</sup>
T1 2025	431 031 m <sup>2</sup>
T1 2024	445 207 m <sup>2</sup>
T1 2023	446 884 m <sup>2</sup>
T1 2022	650 077 m <sup>2</sup>

### ■ Demande placée par tranche de surface

0 - 1 000 m <sup>2</sup>	1 000 -5 000 m <sup>2</sup>	> 5 000 m <sup>2</sup>
↑ +3 %	→ +1 %	↓ -48 %
157 105 m <sup>2</sup>	133 940 m <sup>2</sup>	76 695 m <sup>2</sup>

Le marché francilien débute l'année 2026 avec une demande placée de 367 740 m<sup>2</sup>, une baisse de 15 % en un an et de 21 % par rapport à la moyenne quinquennale. Ce faible niveau d'activité est le reflet d'un début d'année marqué par un contexte géopolitique sous tension, d'une économie mondiale suspendue à la guerre au Moyen-Orient, et à l'échelle nationale des élections municipales renforçant une certaine **inertie des marchés utilisateurs**.

Signe encourageant de ce début d'année, le **segment des petites et moyennes surfaces se maintient** par rapport à l'année dernière. Les petites transactions – de moins de 1 000 m<sup>2</sup> – affichent une performance en hausse de 20 % à Paris, quand les transactions comprises entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> enregistrent une hausse de plus de 50 % en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronnes. Certains marchés restent toutefois pénalisés par ce contexte de repli généralisé, comme Neuilly-Levallois, dont la chute de plus de 70 % des volumes commercialisés affecte toutes les tranches de surface.

Les grandes transactions marquent le pas avec seulement 7 signatures en trois mois, contre 14 durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Le **repli est plus sévère à Paris**, qui n'enregistre que 2 transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, dont une au sein du Quartier Central des Affaires. La seconde transaction concerne un centre d'affaires **Urban Station** à Gare de Lyon pour 5 300 m<sup>2</sup>. La périphérie tire donc son épingle du jeu, avec 5 prises à bail de grands utilisateurs. Citons par exemple **Dassault Systèmes** à Vélizy pour plus de 23 000 m<sup>2</sup> ou encore le groupe **IFP Energies Nouvelles** qui regroupe plusieurs de ses entités, dont Axens, sur l'immeuble Hive pour 21 720 m<sup>2</sup> au sein du pôle tertiaire Rueil-sur-Seine.

Sans surprise, le **stock d'offre immédiate augmente et gagne 85 000 m<sup>2</sup> en trois mois** pour atteindre 6,3 millions de m<sup>2</sup>. Ainsi, le taux de vacance francilien se stabilise à 11,4 %. Paris accuse la hausse la plus importante, +6 % en un trimestre. Une augmentation directement imputée aux libérations sans relocation, mais aussi aux livraisons d'actifs restructurés et non commercialisés. A titre d'exemple, près de 30 000 m<sup>2</sup> ont été livrés au sein du QCA en ce début d'année, alimentant instantanément le stock d'offre disponible. Au contraire, le **reste du marché francilien enregistre une stabilisation de l'offre immédiate**, voire une diminution pour La Défense et la Péri-Défense, deux marchés qui avaient connu ces derniers trimestres des niveaux d'offre vertigineux.

Dans ce contexte de repli généralisé de l'activité, les **valeurs locatives moyennes s'ajustent** pour l'ensemble du marché francilien. A l'exception du Quartier Central des Affaires parisien, dont le loyer moyen pour des actifs restructurés augmente légèrement. Une tendance qui peut sembler incohérente, au regard des principaux indicateurs de marché, mais qui devrait s'estomper rapidement, si le niveau de demande placée reste en-deçà des performances attendues pour le marché tertiaire français le plus mature.

# Chiffres clés de Paris

## 1 Paris QCA :

70 540 m<sup>2</sup> commercialisés  
 990 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 780 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 15,4 % mesures d'accompagnement

## 2 Paris Centre Ouest\* :

90 700 m<sup>2</sup> commercialisés  
 6,4 % taux de vacance  
 970 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 750 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 16,0 % mesures d'accompagnement

## 3 Paris 5, 6 et 7<sup>ème</sup> arrondissement :

3 610 m<sup>2</sup> commercialisés  
 4,1 % taux de vacance  
 1 010 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 640 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 27,3 % mesures d'accompagnement 2025

## 4 Paris 3, 4, 10, 11<sup>ème</sup> arrondissement :

16 700 m<sup>2</sup> commercialisés  
 10,0 % taux de vacance  
 800 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 530 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 23,8 % mesures d'accompagnement

## 5 Paris 18, 19 et 20<sup>ème</sup> arrondissement :

4 860 m<sup>2</sup> commercialisés  
 16,5 % taux de vacance  
 470 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 345 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 28,2 % mesures d'accompagnement

## 6 Paris 12 et 13<sup>ème</sup> arrondissement :

20 670 m<sup>2</sup> commercialisés  
 10,1 % taux de vacance  
 510 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 500 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 19,6 % mesures d'accompagnement

## 7 Paris 14 et 15<sup>ème</sup> arrondissement :

9 650 m<sup>2</sup> commercialisés  
 7,8 % taux de vacance  
 750 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
 490 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
 18,4 % mesures d'accompagnement



# Chiffres clés de la Périphérie

## 1 La Défense :

36 555 m<sup>2</sup> commercialisés  
14,1 % taux de vacance  
500 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
450 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
40,1 % mesures d'accompagnement

## 2 Neuilly-Levallois :

11 290 m<sup>2</sup> commercialisés  
13,3 % taux de vacance  
540 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
460 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
17,0 % mesures d'accompagnement

## 3 Boucle Sud :

23 825 m<sup>2</sup> commercialisés  
16,8 % taux de vacance  
550 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
390 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
36,7 % mesures d'accompagnement

## 4 Péri-Défense :

42 160 m<sup>2</sup> commercialisés  
31,3 % taux de vacance  
340 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
265 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
46,1 % mesures d'accompagnement

## 5 Boucle Nord :

Absence de transaction  
15,0 % taux de vacance  
245 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré 2025  
180 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main 2025  
32,0 % mesures d'accompagnement 2025

## 6 Première Couronne Nord :

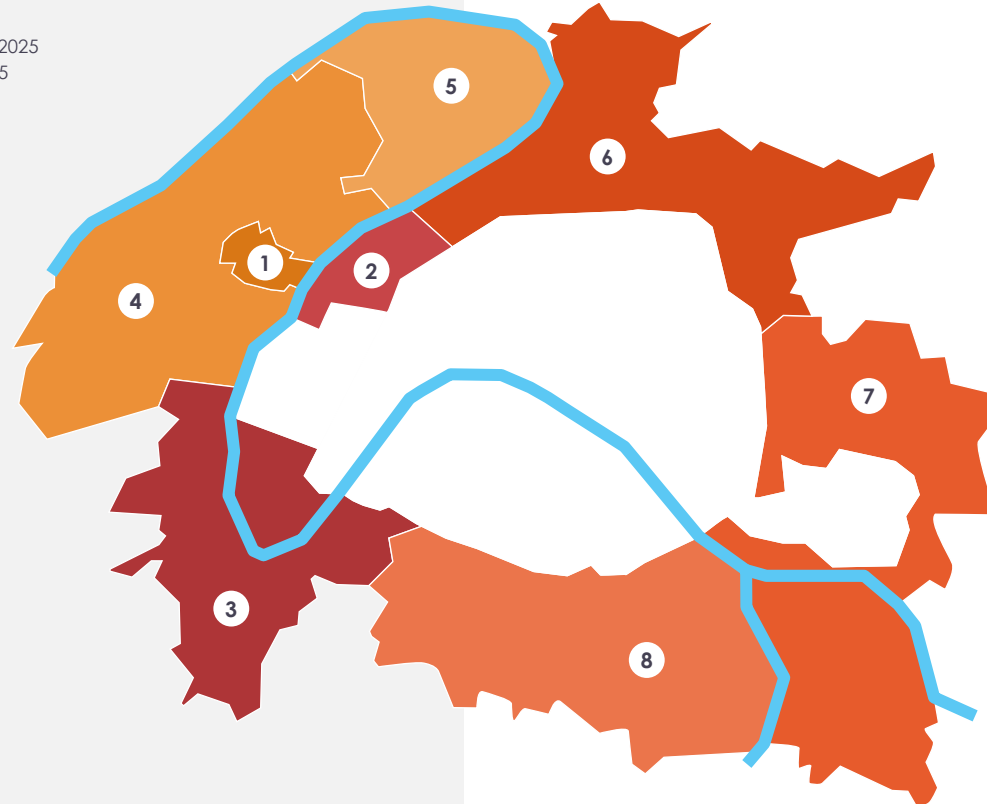
35 210 m<sup>2</sup> commercialisés  
29,2 % taux de vacance  
315 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
250 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
41,4 % mesures d'accompagnement

## 7 Première Couronne Est :

3 550 m<sup>2</sup> commercialisés  
11,0 % taux de vacance  
310 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
250 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
37,7 % mesures d'accompagnement 2025

## 8 Première Couronne Sud :

9 475 m<sup>2</sup> commercialisés  
18,8 % taux de vacance  
295 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
260 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
31,6 % mesures d'accompagnement



## Quartiers d'affaire 2<sup>ème</sup> Couronne\*

47 220 m<sup>2</sup> commercialisés  
9,9 % taux de vacance  
195 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
165 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
27,2 % mesures d'accompagnement



## Île-de-France

367 740 m<sup>2</sup> commercialisés  
11,2 % taux de vacance  
450 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & restructuré  
445 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
30,4 % mesures d'accompagnement

## Contacts



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



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



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



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



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



*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 icônes utilisées sont issues du site internet Flaticon.*

## Dernières publications

9<sup>ème</sup> édition du Baromètre Arthur Loyd



**Arthur Loyd publie sa 9<sup>ème</sup> édition du Baromètre de l'attractivité & résilience des métropoles**

Le Baromètre Arthur Loyd est une étude annuelle sur l'attractivité des territoires qui analyse 50 aires d'attraction et les classe sur la base d'indicateurs chiffrés. Les travaux de recherche menés pour cette 9<sup>ème</sup> édition portent sur l'analyse statistique de grandes mutations socioéconomiques : poids des métropoles dans les créations d'emplois, ou encore réindustrialisation verte.

🌐 [arthur-loyd.com](https://arthur-loyd.com)

✂ [@ArthurLoyd](https://twitter.com/ArthurLoyd)

🌐 [/company/ArthurLoyd](https://www.linkedin.com/company/ArthurLoyd)