

Un début d'année poussif



Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

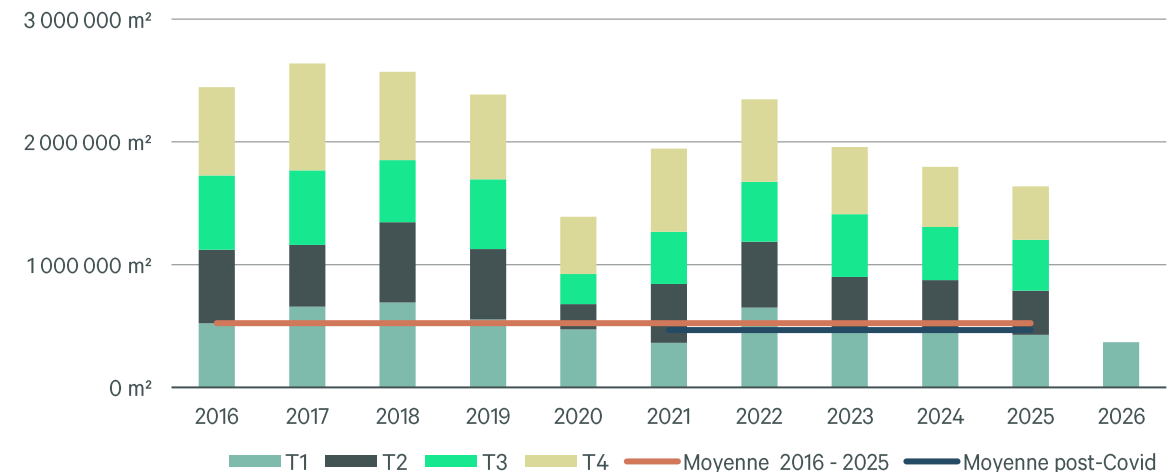
Un premier trimestre pénalisé par le manque de grandes transactions

Au 1^{er} trimestre 2026, 367 700 m² de bureaux ont été commercialisés en Île-de-France, un volume en repli de 15 % par rapport au 1^{er} trimestre 2025 et de 21 % par rapport à la moyenne post-Covid. Ce début d'année confirme la morosité du marché, dans un contexte macroéconomique toujours instable, marqué par des incertitudes géopolitiques persistantes. En dépit d'une demande et de visites moins conséquentes, l'activité résiste néanmoins sur les petites et moyennes surfaces et le ressenti de marché reste encourageant.

Le recul observé ce trimestre s'explique principalement par le manque de grandes transactions. Les opérations supérieures à 5 000 m² totalisent 76 700 m², soit une chute de 48 % sur un an et de 57 % par rapport à la moyenne post-Covid. Seules 7 transactions ont été recensées, contre 14 au 1^{er} trimestre 2025 et en moyenne post-Covid. Ce décrochage traduit un allongement des arbitrages immobiliers des grandes entreprises. Les renégociations de baux continuent par ailleurs de capter une part significative de l'activité, au détriment des nouvelles prises à bail.

Le segment des petites et moyennes surfaces (0-5 000 m²) fait quant à lui preuve d'une remarquable résistance, avec 291 000 m² placés, soit une légère hausse de 2 % sur un an et de 1 % par rapport à la moyenne post-Covid. Le créneau 0-1 000 m² a progressé de 3 % sur un an (- 3 % par rapport à la moyenne post-Covid) et le 1 000-5 000 m² de 1 % (+ 5 % par rapport à la moyenne post-Covid), témoignant d'une activité de fond stable malgré un environnement chahuté.

VISUEL 1 : Demande placée en Ile-de-France



Source : CBRE Research / Immostat, T1 2026

Paris intra-muros s'est contracté (- 14 % par rapport à l'an dernier et - 21 % par rapport à la moyenne post-Covid). Paris Centre Ouest enregistre une baisse particulièrement marquée (- 24 % par rapport à l'an dernier et à la moyenne post-covid) tandis que Paris Sud et Paris Nord Est résiste. En particulier, certains secteurs tirent leur épingle du jeu sur les petites surfaces : Paris 10 affiche un dynamisme notable, de même que les arrondissements 12/13 et 14/15. La 1^{re} Couronne enregistre quant à elle une baisse marquée de 48 % sur un an (- 49 % par rapport à la moyenne post-Covid), pénalisée principalement par l'absence quasi totale de grandes transactions. La Défense a bien performé sur le segment 0-1 000 m² mais est restée en retrait sur les surfaces plus importantes. Le territoire demeure cependant dynamique et devrait enregistrer des résultats satisfaisants sur l'année 2026.

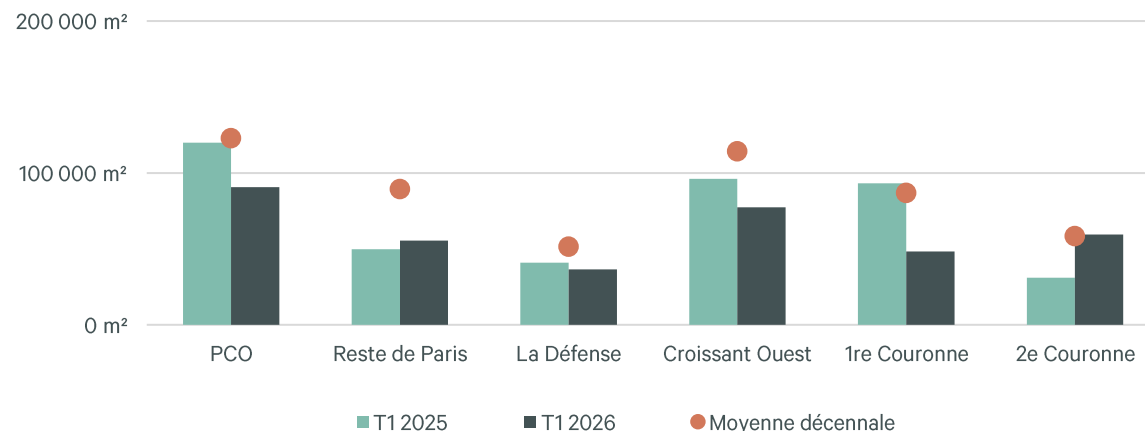
À ce stade, aucun effet direct de la conjoncture géopolitique internationale n'est observé sur la demande placée de bureaux en Île-de-France. Dans un environnement marqué par un niveau d'incertitude élevé, une vigilance demeure toutefois de mise quant à de possibles ajustements dans les stratégies immobilières des entreprises, notamment sous l'angle de l'optimisation des coûts. À ce jour, les signaux de marché restent néanmoins favorables : les projets sont identifiés, les échanges se poursuivent activement et nos anticipations pour 2026 s'inscrivent dans la continuité des volumes observés en 2025.

Une vacance parisienne qui poursuit sa hausse, La Défense à contrepied

L'offre immédiate francilienne poursuit sa progression pour s'établir à 6 332 000 m², en hausse de 1 % par rapport au trimestre précédent, portant le taux de vacance moyen en Île-de-France à 10,3 %. C'est dans Paris que la hausse est la plus marquée, sous l'effet conjugué de livraisons récentes et d'un volume soutenu de libérations, non compensés par les volumes placés. Le taux de vacance atteint ainsi 6,5 % à Paris Centre Ouest (+ 0,4 pt sur 3 mois, + 1,7 pt sur un an) et 9,6 % dans le Reste de Paris (+ 0,5 pt sur 3 mois, + 1,8 pt sur un an). À La Défense, la tendance est inverse : le taux de vacance confirme sa décline à 14,1 % (- 0,4 pt sur 3 mois), portée par le ralentissement des lancements de projets et un certain dynamisme du secteur — une tendance qui devrait se poursuivre dans les trimestres à venir. Dans le Croissant Ouest et en 1^{re} Couronne, la vacance se stabilise à des niveaux encore élevés.

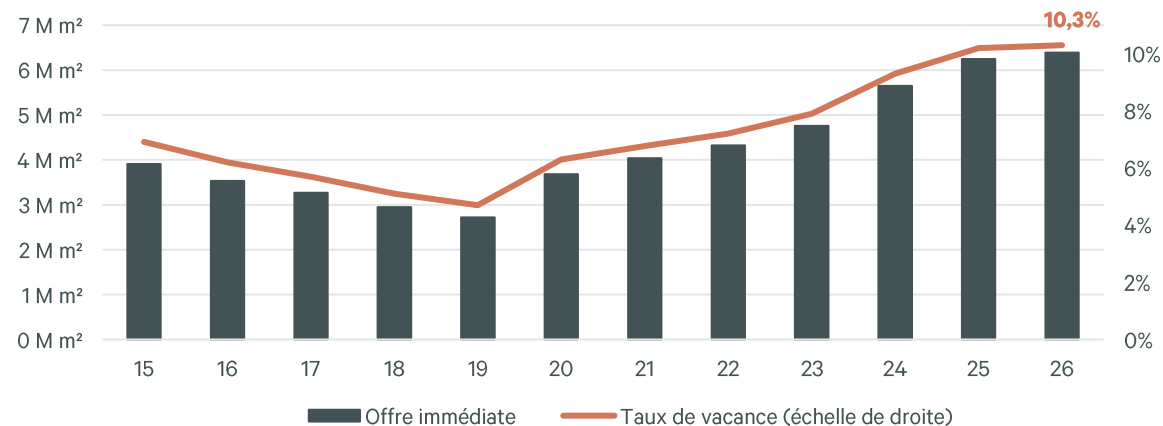
L'offre future certaine totalise 1 667 700 m², dont 1 140 400 m² disponibles dans l'année, des niveaux en baisse depuis un an. En 2026, les livraisons se concentreront principalement dans le QCA (14 bd Haussmann, Signature, 96H, Beige...), Paris Sud (Beyond à Paris 13, Scope à Paris 12) et le Croissant Ouest (Leva à Levallois, Pointe des Arts S16 à Boulogne-Billancourt). Quant à l'offre future probable, elle s'établit à 1 728 000 m². Sa composition continue de refléter un arbitrage croissant des propriétaires et investisseurs en faveur des opérations de rénovation, au détriment des restructurations lourdes dont l'équilibre économique devient de plus en plus difficile à atteindre.

VISUEL 2 : Demande placée par secteur géographique



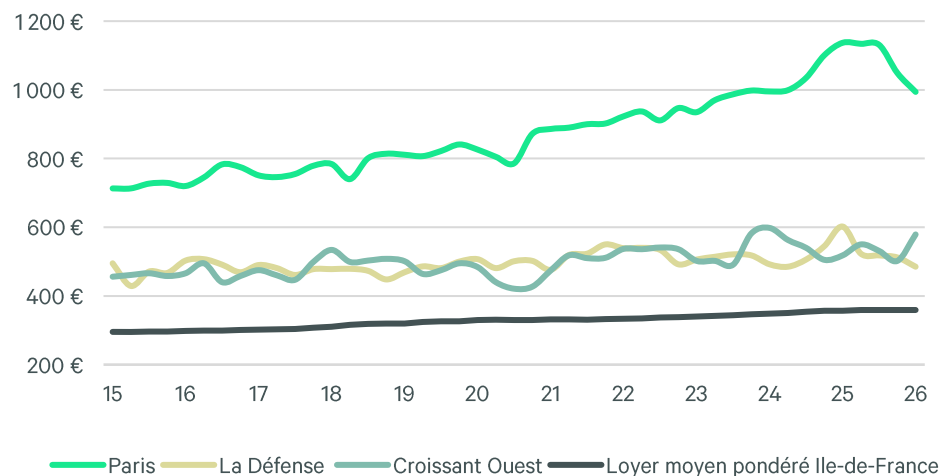
Source : CBRE Research / Immostat, T1 2026

VISUEL 3 : Evolution de l'offre immédiate et du taux de vacance en Ile-de-France



Source : CBRE Research / Immostat, T1 2026

VISUEL 4 : Evolution des loyers moyens *prime*



Loyer moyen *prime* en € HT HC / m² / an : moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de loyers, recensées au cours des 6 derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m².

Source : CBRE Research, T1 2026

Contacts

Serine CHEKROUD

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 00 08
serine.chekroud@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of
Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

Alexandre FONTAINE

Executive Director
Bureaux Ile-de-France
Tel. : +33 (0) 1 53 64 35 02
alexandre.fontaine@cbre.fr

Tasos VEZYRIDIS

Executive Director –
Head of Research, UK&I and
Continental Europe
tasos.veziridis@cbre.com

Des loyers sous tension

Pression baissière sur les loyers parisiens

Le loyer *prime* parisien se maintient à 1 250 € HC HT/m²/an ce trimestre, confirmant la stabilisation entamée depuis la mi-2025. Ce niveau, qui concerne une frange très étroite d'actifs d'exception idéalement localisés dans le QCA parisien, ne reflète pas la réalité de l'ensemble du marché parisien, dans un contexte de desserrement des contraintes à l'offre. En effet, les loyers moyens sont orientés à la baisse et un certain nombre de repricings s'effectue, principalement sur les surfaces inférieures à 5 000 m².

En périphérie, le marché reste à deux vitesses. Les actifs bénéficiant d'une excellente desserte, de prestations de haute qualité et d'une localisation stratégique maintiennent leurs valeurs. À l'inverse, les secteurs moins centraux, souffrant d'une accessibilité limitée ou d'une qualité de produits moindre, continuent de subir une pression baissière sur les valeurs locatives.

Des avantages commerciaux en progression soutenue, y compris à Paris

Les avantages commerciaux en Île-de-France poursuivent leur trajectoire, représentant 30,3 % du loyer facial en moyenne au 4^e trimestre 2025, soit + 4 pts sur un an. Dans Paris, la hausse est marquée depuis le début de l'année : ils atteignent 17,1 % à Paris Centre Ouest (+ 1,7 pt) et 21,7 % dans le Reste de Paris (+ 5,7 pts). En périphérie, ils dépassent quasi-systématiquement le seuil des 30 %, culminant à 38,2 % à La Défense.

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.