

# Un marché en trompe-l'œil



Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

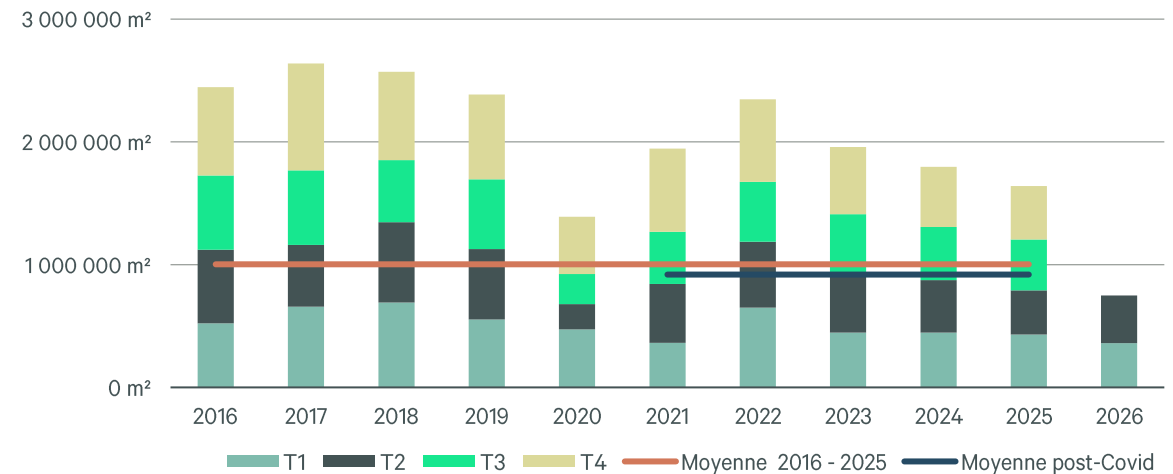
## Un rebond trimestriel porté par les grandes signatures

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2026, 389 300 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en Île-de-France, en hausse de 8 % par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2025, mais toujours en retrait de 13 % par rapport à la moyenne post-Covid (2021-2025). Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2026, le marché francilien demeure sous son niveau structurel, avec des volumes s'établissant à 750 000 m<sup>2</sup>, en repli de 5 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne post-Covid. Dans un environnement géopolitique toujours chahuté et une croissance française impactée, le marché des bureaux francilien continue d'évoluer sous des vents contraires. Les entreprises, en contexte d'incertitude durable, restent prudentes dans leurs décisions d'implantation.

Le rebond du trimestre est très largement porté par les grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) : 116 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés sur ce segment, soit 53 % de plus qu'au 2<sup>e</sup> trimestre 2025, et - 5 % par rapport à la moyenne post-Covid. Cependant, ce bon résultat trimestriel a été atteint grâce à deux méga-deals : Airbus à Montigny-le-Bretonneux (37 000 m<sup>2</sup>) et Casino à La Défense (26 000 m<sup>2</sup>). Ces deux grandes transactions n'auront pas suffi à compenser le 1<sup>er</sup> trimestre : le 1<sup>er</sup> semestre enregistre ainsi seulement 15 opérations contre 21 à la même période l'an dernier, qui totalisent 192 700 m<sup>2</sup>, soit un recul de 13 % sur un an et de 36 % par rapport à la moyenne post-Covid.

Le segment des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m<sup>2</sup>) continue en revanche de faire preuve d'une relative résilience. Il totalise 557 200 m<sup>2</sup> sur le semestre, soit un repli plus modéré de 2 % sur un an et de 9 % par rapport à la moyenne post-Covid, signe d'une activité de fond qui se maintient malgré tout.

VISUEL 1 : Demande placée en Ile-de-France



Source : CBRE Research / Immostat, T2 2026

Paris Centre Ouest reste en baisse sur le semestre (- 10 % sur un an et - 20 % par rapport à la moyenne post-Covid), malgré une légère amélioration au deuxième trimestre. C'est principalement le segment 0 - 5 000 m<sup>2</sup> qui se maintient, les grandes transactions s'y faisant plus rares, avec seulement 2 transactions enregistrées depuis le début de l'année, contre 6 l'année dernière. La Défense enchaîne un nouveau bon semestre (+ 52 % sur un an et + 14 % par rapport à la moyenne post-Covid), portée par trois grandes signatures depuis le début de l'année et une dynamique particulièrement soutenue sur les petites surfaces. En revanche, le Croissant Ouest et la 1<sup>re</sup> Couronne marquent le pas, notamment sur les grandes transactions qui s'y font désormais très rares. Au sein de la 1<sup>re</sup> Couronne, le Nord se distingue néanmoins par une bonne tenue sur le segment 0-5 000 m<sup>2</sup> (+ 16 % sur un an et + 11 % par rapport à la moyenne post-Covid sur ce segment), grâce à une belle dynamique à Clichy, tandis que le Sud (- 67 % sur un an) et l'Est (- 80 % sur un an) affichent des reculs marqués.

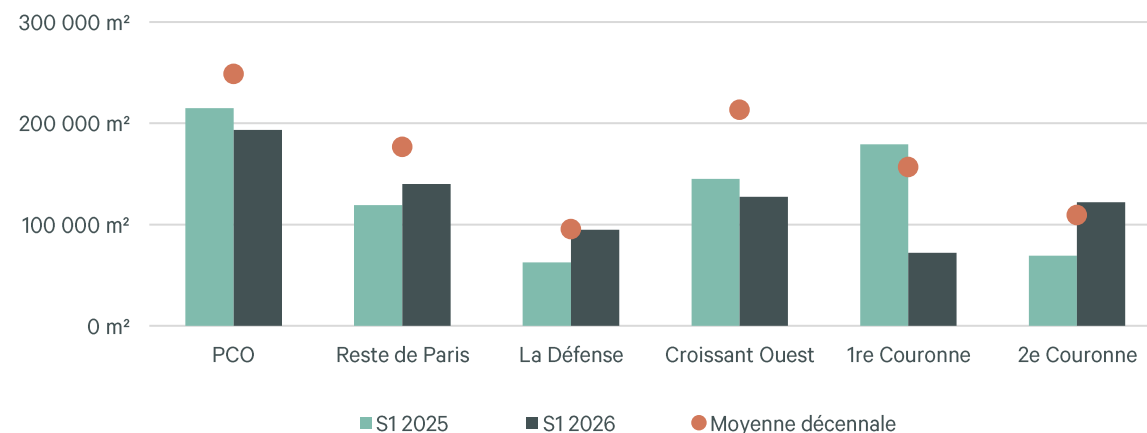
A ce stade, nous anticipons un atterrissage 2026 légèrement inférieur aux volumes de 2025. Environ 39 grandes transactions sont attendues sur l'ensemble de l'année. Une amélioration du contexte macroéconomique pourrait induire un regain de confiance des entreprises.

### Une vacance qui poursuit sa hausse

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2026, l'offre immédiate de bureaux en Île-de-France atteint 6 571 000 m<sup>2</sup>, en hausse de 4 % par rapport au trimestre précédent et de 10 % sur un an. Il s'agit de la progression trimestrielle la plus forte enregistrée depuis cinq trimestres. Le taux de vacance moyen s'établit ainsi à 10,7 %. Cette hausse n'est pas également répartie selon les territoires. C'est dans Paris Centre Ouest que la progression, tant trimestrielle (+ 18 %) qu'annuelle (+ 44 %) est la plus marquée, sous l'effet de plusieurs livraisons qui, ralentissement de marché oblige, n'ont pas été absorbées. Citons ainsi entre autres, le 96H boulevard Haussmann, Beige et Solair dans le 17<sup>e</sup> arrondissement. En 1<sup>re</sup> Couronne Est, dans un marché peu dynamique, l'offre immédiate a progressé de 11 % sur le trimestre. La Défense fait figure d'exception : seul grand marché francilien à afficher un recul de l'offre immédiate (- 12 % sur un an), elle bénéficie d'un dynamisme important et d'un ralentissement des projets en développement. Son taux de vacance s'établit à 13,3 %, en recul de 0,8 point sur le trimestre. Cette baisse est en partie mécanique : la livraison de The Link, dont TotalEnergies a récupéré les clés ce trimestre, élargit considérablement le parc de référence du quartier d'affaires. La réduction effective de l'offre disponible n'en reste pas moins réelle et significative.

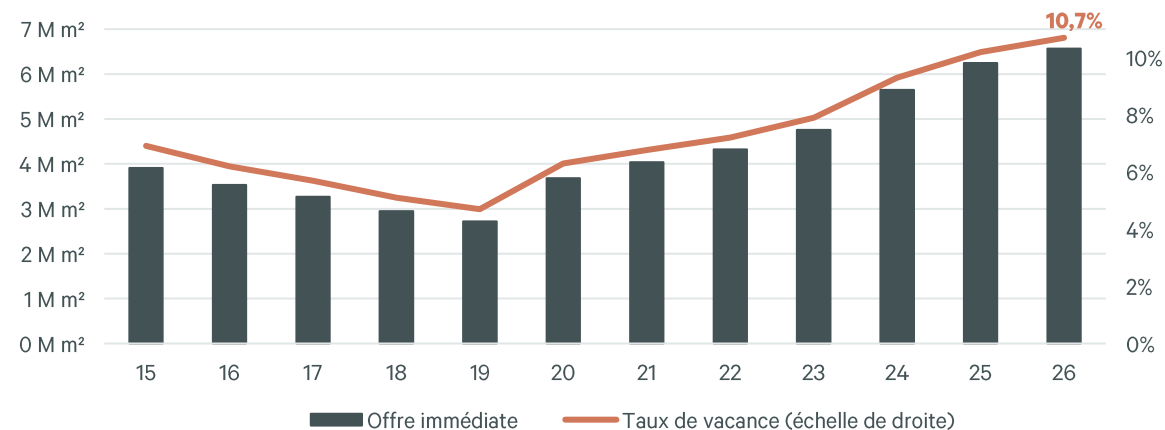
L'offre future certaine totalise 1 769 000 m<sup>2</sup>, dont 1 282 100 m<sup>2</sup> disponibles dans l'année. D'ici la fin de l'année 2026, les livraisons continueront de se concentrer principalement dans Paris Sud, Paris Centre Ouest et le Croissant Ouest. La part des surfaces rénovées dans l'offre future progresse ce trimestre au détriment du neuf et du restructuré, signal d'un flux de libérations qui s'étoffe.

VISUEL 2 : Demande placée par secteur géographique



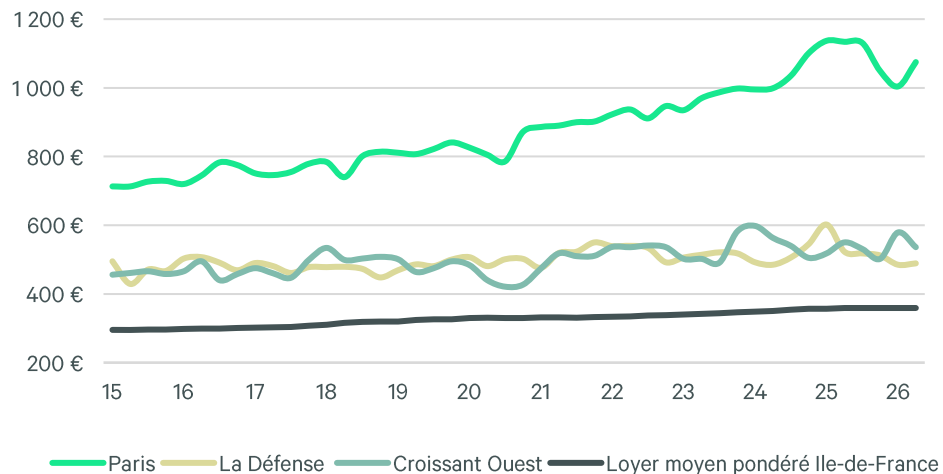
Source : CBRE Research / Immostat, T2 2026

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



Source : CBRE Research / Immostat, T2 2026

VISUEL 4 : Evolution des loyers moyens *prime*



Loyer moyen *prime* en € HT HC / m<sup>2</sup> / 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 m<sup>2</sup>.

Source : CBRE Research, T2 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.vezyridis@cbre.com

## Des loyers moyens orientés à la baisse

### Des réalités multiples et contrastées

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2026, les loyers moyens sont globalement orientés à la baisse, dans un contexte de desserrement progressif des contraintes à l'offre. Le loyer *prime* parisien se maintient à 1 250 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, 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, ne reflète pas la réalité de l'ensemble du marché parisien. Pour autant, sur des actifs d'une qualité rare, de nouveaux records continuent d'être enregistrés en dehors de Paris Centre Ouest : 805 € dans le 11<sup>e</sup> arrondissement, 695 € dans le secteur Gare de Lyon-Bercy, témoignant de l'appétit persistant des utilisateurs pour des immeubles de haute qualité.

En périphérie, la tendance est similaire, mais les contrastes s'y font plus saillants. Les actifs bénéficiant d'une bonne accessibilité et de prestations de qualité parviennent à maintenir leurs valeurs. En revanche, les secteurs moins centraux, souffrant d'une desserte limitée ou d'une offre vieillissante, subissent des pressions baissières plus marquées.

### Des avantages commerciaux toujours en progression

Les avantages commerciaux en Île-de-France poursuivent leur trajectoire, représentant 30,4 % du loyer facial en moyenne au 1<sup>er</sup> trimestre 2026, soit + 3 pts sur un an. A Paris Centre Ouest, ils s'établissent à 16 % du loyer facial (- 0,7 pt sur un trimestre). Dans le Reste de Paris, ils atteignent les 21,9 % (+ 0,2 pt sur un trimestre). En périphérie, les avantages commerciaux ont connu une forte hausse et affichent des niveaux proches de 40 % : 40,1 % à La Défense (+ 1,9 pt), 40 % dans le Croissant Ouest (+ 2,6 pts), 37,2 % en 1<sup>er</sup> Couronne (+ 0,8 pt).

© 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.