Le marché des bureaux en Ile-de-France

3ème Trimestre 2026	Locatif et investissement	knightframk.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte économique p. 04

02. Marché locatif p. 08

03. Investissement p. 18

04. Définitions p. 23



A l'épreuve d'une économie en panne

Le coup de chaud de l'été 2026 contraste avec un coup de froid sur les marchés immobiliers tertiaires en France et en Ile-de-France. Il faut dire que la rentrée s'est déroulée sur fond d'une remontée des taux obligataires et de financement qui complexifie le positionnement des investisseurs institutionnels et figent les entreprises dans un attentisme opérationnel.

La première conséquence de ce contexte se lit dans le ralentissement de la consommation des bureaux en Ile-de-France qui affiche une performance trimestrielle de 314 000 m², pour un cumul de 1 million de m² depuis le début de l'année. Les grands mouvements sont toujours aussi rares et compacts sur l'ensemble de la région alors que le relais de croissance des surfaces intermédiaires est globalement moins puissant que par le passé. Côté disponibilités immédiates, l'abondance reste de mise avec 6,7 millions de m² et un taux de vacance moyen de 11,6%. Dans ce contexte, l'ajustement de la production de nouvelles surfaces est bienvenu ; il permet de limiter la croissance de la vacance alors que les libérations sont de plus en plus nombreuses.
Ce déséquilibre offre / demande entraine de facto un ajustement des valeurs locatives de transactions dans les secteurs les plus offreurs, sensible tant en première qu'en seconde main, et, un tassement manifeste dans le QCA. La fin de l'année est souvent dynamique sur le marché des bureaux ; l'exercice se teinte en 2026 d'une discussion budgétaire à enjeu pour la prochaine mandature présidentielle et législative.
La séquence de politique intérieure pourrait priver les entreprises d'une lisibilité nécessaire pour conclure leurs projets immobiliers. Dans ce contexte, une projection de la demande placée à 1,5 million de m² parait déjà fort ambitieuse.

Grâce à la plus grande transaction tertiaire en Europe depuis 2022 - la vente de Capital 8 pour plus de 800 millions d'euros - le marché de l'investissement en bureau a connu une hausse de 8 % sur un an, avec un volume de 4,1 milliards d'euros à l'échelle nationale, dont 3,5 milliards en Ile-de-France, à fin septembre. Paris – dont QCA et Centre Ouest - concentre à elle seule 77 % de l'activité du marché francilien au cours des 9 derniers mois avec 2,7 milliards d'euros d'investissement. Cette sélectivité géographique des acquéreurs laisse peu de chances pour les autres destinations tertiaires franciliennes, stigmatisées par un marché locatif en phase de recomposition. Face à un taux de l'OAT 10 ans au plus haut (4,90 % à fin septembre), une décompression des taux de rendement de prime est en cours, avec un taux de 4,50 % désormais pour Paris QCA (+25 points de base en 3 mois).



01. Contexte économique



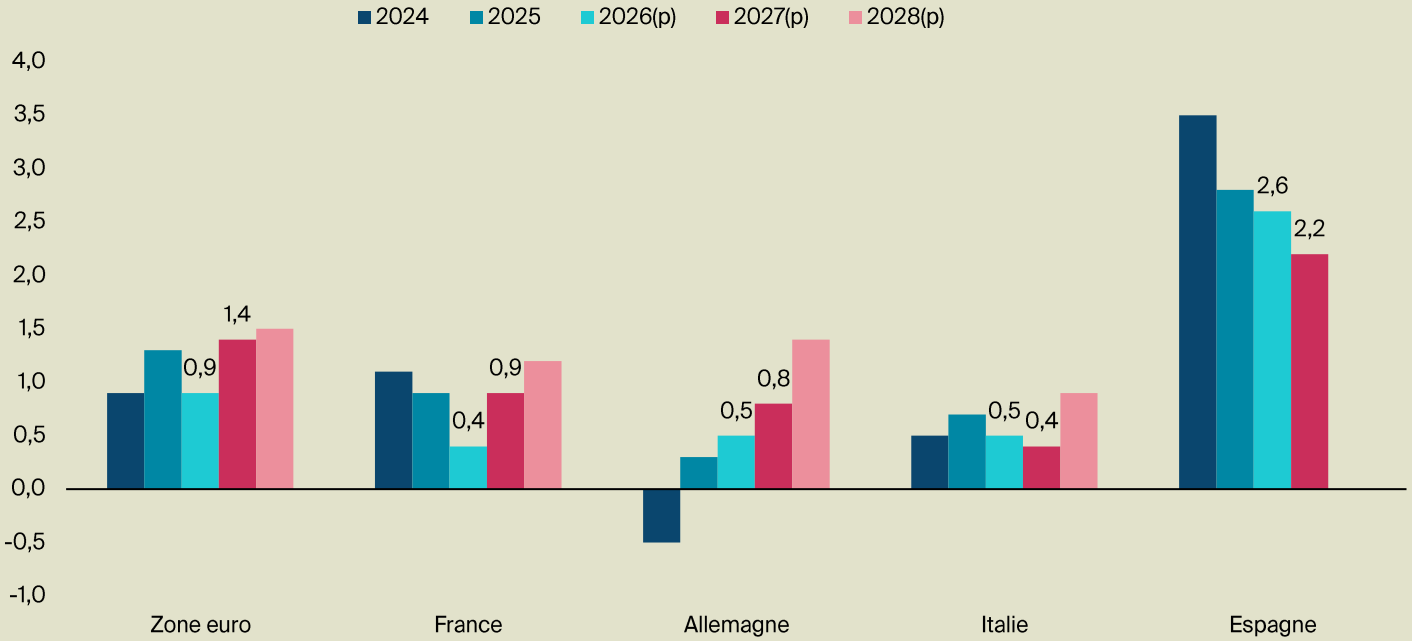
La France au niveau de l'Allemagne et de l'Italie

L'enlisement des conflits au Moyen-Orient comme en Ukraine induit une hausse des coûts du pétrole et du gaz et continue de peser toujours autant sur les économies européennes. Les principales locomotives du continent sont particulièrement affectées. De surcroît, les canicules s'ajoutent à cette conjoncture dégradée et notamment en France, pays le plus sévèrement touché du Vieux continent : elles dégradent la production alimentaire et entretiennent les tensions inflationnistes (+3% en France et +3,8% en Zone Euro en septembre 2026).

Ainsi, les perspectives de croissance de la France ont été revues à la baisse : +0,4% de PIB en volume en 2026 contre +0,5% en Allemagne et en Italie. La croissance française devrait néanmoins se redresser en 2027 (+0,9%), à un rythme légèrement supérieur à celui de l'Allemagne (+0,8%) et de l'Italie (+0,4%).Ces prévisions pourraient néanmoins être dégradées dans l'ensemble de la Zone Euro si les taux longs venaient à rester élevés : leur remontée implique mécaniquement un alourdissement de la charge d'intérêts pendant plusieurs années (100 pb correspondent à un surcoût de 150 à 160 Mds d'euros sur dix ans, avec un coût croissant dans le temps), soit autant de ressources qui ne seront pas réinvesties dans l'économie.

Même dans ce scénario, la croissance française devrait résister dans la mesure où elle est être essentiellement portée par le commerce extérieur (solde commercial attendu positif) et par le maintien de la consommation des ménages.

PIB en Zone euro
En %, en glissement annuel



Sources : Banque Centrale Européenne, Banque de France, Deutsche Bundesbank, Banca d'Italia et Banco de España / (p) projections
NB : Pour l'Espagne, la Banco de España n'a pas communiqué de prévision pour 2028
Pour l'Allemagne, la Deutsche Bank ne publiant ses prévisions qu'en juin, celles affichées ne tiennent pas compte du conflit en cours au Moyen-Orient

Une remontée mondiale des taux obligataires
Une accentuation française

La remontée des taux obligataires sur dix ans est un phénomène mondial : entre le 1er janvier et le 30 septembre 2026, ils ont augmenté de 68 points de base (pb) en Allemagne, 114 pb aux Etats-Unis et 116 pb en France.

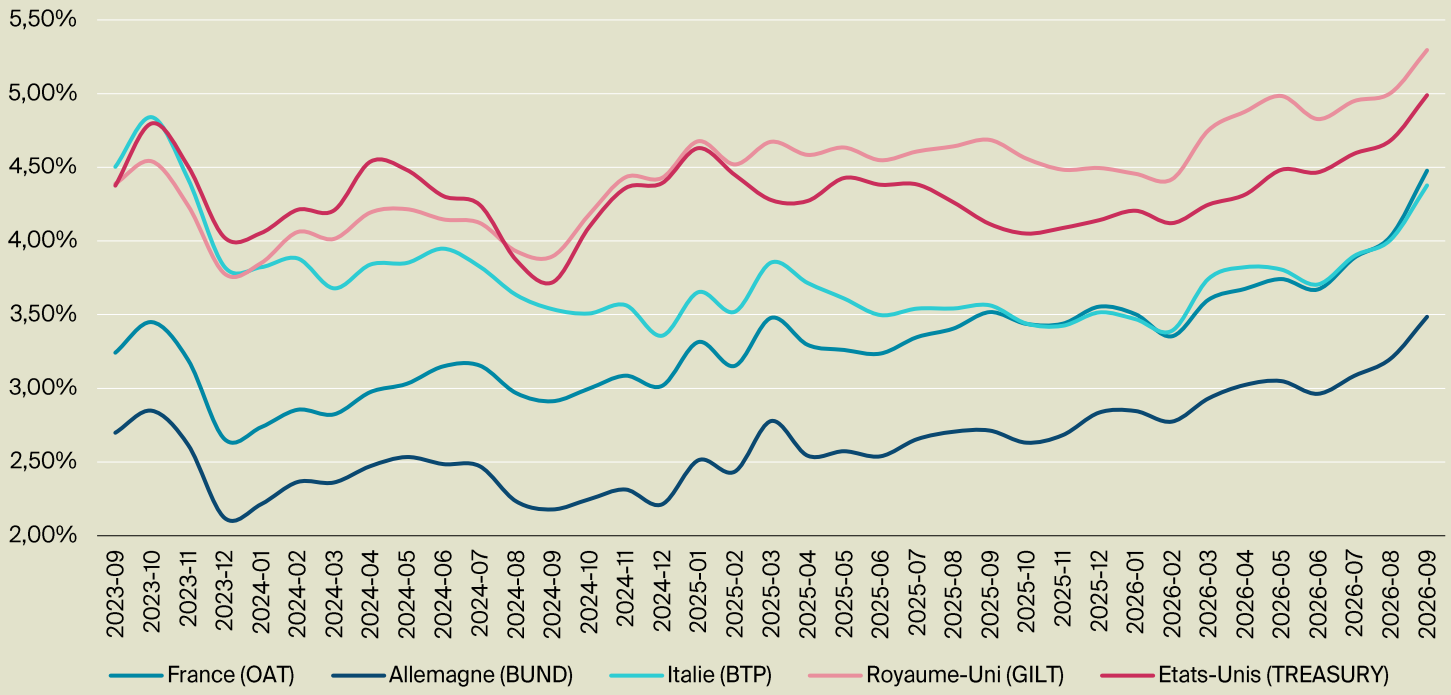
Cette augmentation s'explique d'abord par le boom de l'IA : l'endettement des 4 hyperscalers américains (Alphabet, Amazon, Meta et Microsoft) a été multiplié par 11 entre 2024 et le seul 1er semestre 2026. Ces groupes émettent à dix ans à des rendement de 5 à 6 %, ce qui tire les taux américains à la hausse pour conserver l'attrait des investisseurs. Des anticipations d'inflation orientées à la hausse font, en outre, craindre un dérapage des finances publiques américaines.

Référence mondiale, les États-Unis entraînent dans leur sillage l'ensemble des dettes souveraines des pays développés, à commencer par le Bund. En zone euro, les perspectives d'inflation et l'anticipation de taux directeurs durablement élevés par la BCE alimentent le mouvement haussier.

L'OAT français subit ce choc mondial, et, la situation politique française en amplifie l'ampleur : les marchés ne croient plus à l'objectif de déficit public de 5 % pour 2026. Le spread avec l'Allemagne, d'environ 70 pb en moyenne sur les douze mois précédant l'envolée de septembre, oscille depuis entre 110 et 130 pb.

Un reflux du risque politique nationale soulagerait la France, sans toutefois réduire sensiblement l'OAT tant que les taux américains restent élevés.

Taux obligataires 10 ans
En % - moyenne mensuelle



Source : Banque de France

Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2024	2025	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)	2028 (Prévisions)
PIB France	+ 1,1 %	+ 0,9 %	+ 0,4 %	+ 0,9 %	+1,2 %
Taux de chômage	7,4 %	7,7 %	8,3 %	8,3 %	8,0 %
Créations nettes d'emplois ('000)	+ 229	+ 47	+20	+ 62	+ 140
Climat des affaires	96,5	97,8	96,4 (sept.)	-	-
Investissement des entreprises	- 1,6 %	+ 0,2 %	+ 0,2 %	+ 0,8 %	+ 1,2 %
Défaillances d'entreprises ('000) – cumul 12 mois	65,7	68,6	70,7 (mai)	-	-
Exportations	+ 2,4 %	+ 2,4 %	+ 1,8 %	+ 3,6 %	+ 3,4 %
Importations	- 1,3 %	+3,0 %	+ 1,5 %	+ 2,8 %	+2,4 %

Sources : Insee, projections de la Banque de France de mars 2026

02. Marché locatif



Chiffres clés de l'Ile-de-France au 3ème trimestre 2026

1 050 000 m²

DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX

T1-T3 2026

Source : Immostat

1 250 €/m²/an

LOYER PRIME

A Paris QCA

Source : Knight Frank

6,6 M m²

OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX

Source : Immostat

11,6%

TAUX DE VACANCE DE BUREAUX

Source : Knight Frank

Dégradation de l'activité au 3ème trimestre
Perspectives mitigées pour la fin de l'année

La légère accalmie observée au cours du 2ème trimestre 2026 en Ile-de-France n'aura été que de courte durée. Le marché des bureaux a enregistré son plus mauvais 3ème trimestre depuis 2020, avec près de 314 000 m² transactés, en recul de 26% par rapport à l'année dernière. Au cumul des 9 premiers mois de l'année, la consommation de bureaux dépasse à peine le million de m², en repli de 14% en un an et de 23% sur la moyenne des 5 dernières années.

Conditions climatiques extrêmes et recul du taux de croissance du PIB (+0,4% pour le PIB en 2026), cacophonie des premières discussions budgétaires et incertitudes politiques tant aux Etats-Unis (mid terms) qu'en France auront eu raison des projections immobilières les plus significatives. L'ensemble des entreprises et entités du service public semblent privilégier l'attentisme dans leurs décisions immobilières plutôt que des projets de relocalisation.

Les transactions supérieures à 5 000 m² marquent, considérablement le pas : si l'on recensait 15 transactions signées au 3ème trimestre en 2025, seules 6 transactions de ce gabarit ont été actées au cours des 3 derniers mois en 2026. Le total annuel est, pour l'heure, porté à seulement 19 transactions, soit 240 000 m² placés (-30% en un an), bien en-deçà des tendances observées sur les 5 dernières années (406 000 m² en moyenne). Les petites surfaces (< 1 000 m²) semblent davantage résilientes, avec un recul relativement contenu (-5% en un an) tandis que le volume de transactions des surfaces intermédiaires (1 000 – 5 000 m²) chute de 11% en un an.

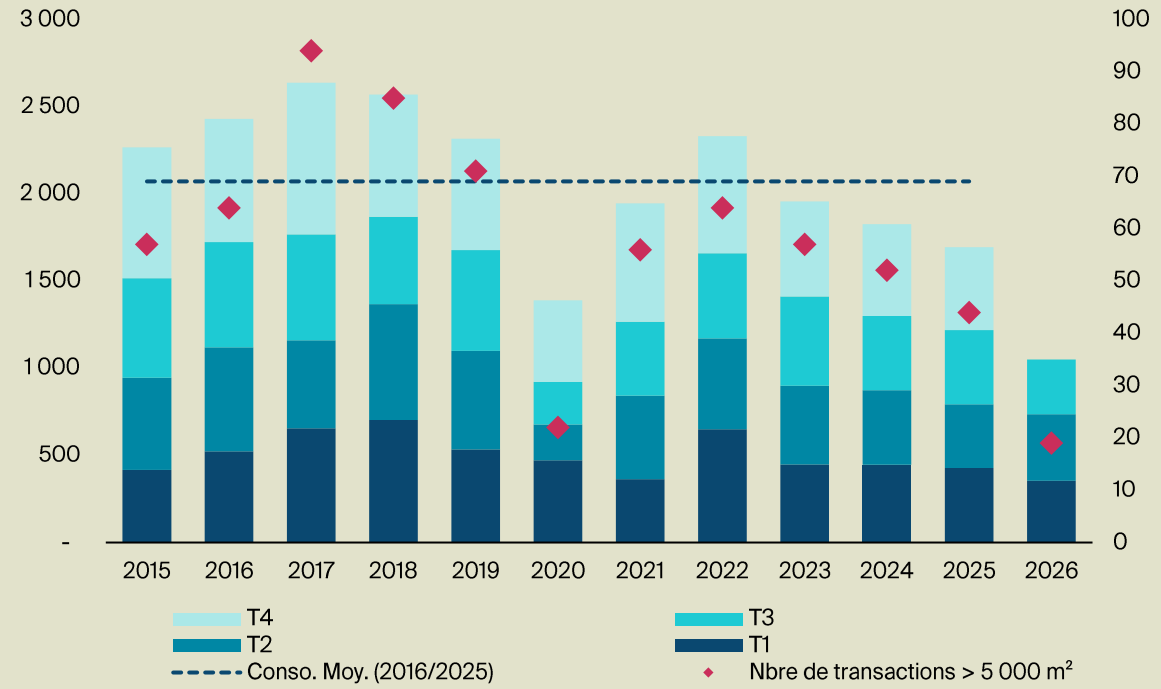
Il parait aujourd'hui difficile de maintenir une prévision réaliste de demande placée supérieure à 1,5 million de m² pour 2026 : la remontée des taux de financement met les entreprises sous pression, et, la séquence électorale qui s'ouvre vient ajouter une dose d'incertitudes, peu propices à la prise de décision immobilière.

T1-T3 2026

-14% VERSUS T1-T3 2025

-23% VERSUS MOY. T1-T3 2016-2025

Demande placée de bureaux en Île-de-France
En milliers de m²



Sources : Knight Frank, Immostat

Reprise des transactions à Paris...QCA
Mieux en Première Couronne et moins bien à l'Ouest

La contraction de la consommation de bureaux en Ile-de-France au 3ème trimestre 2026 aura été surtout sensible à La Défense (121 000 m²) où le segment intermédiaire, moteur du marché ces dernières années, a moins bien fonctionné au cours des 3 derniers mois. C'est également le cas dans le Croissant Ouest (173 000 m² placés dont 45 200 m² pour le 3ème trimestre) toujours englué dans un ralentissement généralisé toutes surfaces confondues. La Première Couronne, quant à elle, affiche une meilleure performance pour ce trimestre aidée par 2 grands mouvements pour un total de 29 200 m²; elle reste cependant pénalisée par un recul marqué des petites surfaces et de celles de taille intermédiaire.

Sans grand changement d'un trimestre sur l'autre, Paris conserve et améliore son leadership en Ile-de-France avec 491 000 m² placés depuis le début de l'année 2026, soit 47% du volume régional : le Quartier Central des Affaires (QCA) peut compter sur un segment intermédiaire dynamique (235 000 m² en cumul) pour contrebalancer des mouvements supérieurs à 5 000 m² moins nombreux (18 000 m²). C'est peu ou prou la même configuration dans les arrondissements du Sud alors que dans le Nord Est, le secteur central (3-4-10 et 11ème) résiste nettement mieux que la périphérie (18-19 et 20ème).

Répartition géographique

47% PARIS

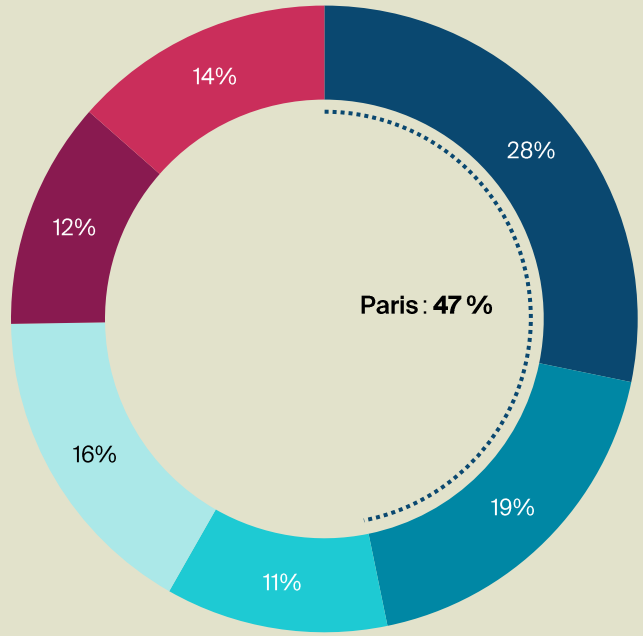
53% PERIPHERIE

Soutenue par des mouvements majeurs au 1er et 2ème trimestre, la Deuxième Couronne affiche un très net repli de son activité transactionnelle au cours des 3 derniers mois avec seulement 21 000 m² placés, dont l'essentiel sur des gabarits inférieurs à 1 000 m² et très peu de signatures intermédiaires. Sa part de marché recule donc à 14% pour un volume total de 142 000 m² depuis le début de l'année 2026.

En conclusion, le marché des bureaux francilien devient de plus en plus parisien avec une concentration des signatures dans le QCA. Le Croissant Ouest et la Première Couronne cherchent encore un nouveau souffle à même d'absorber une vacance record.

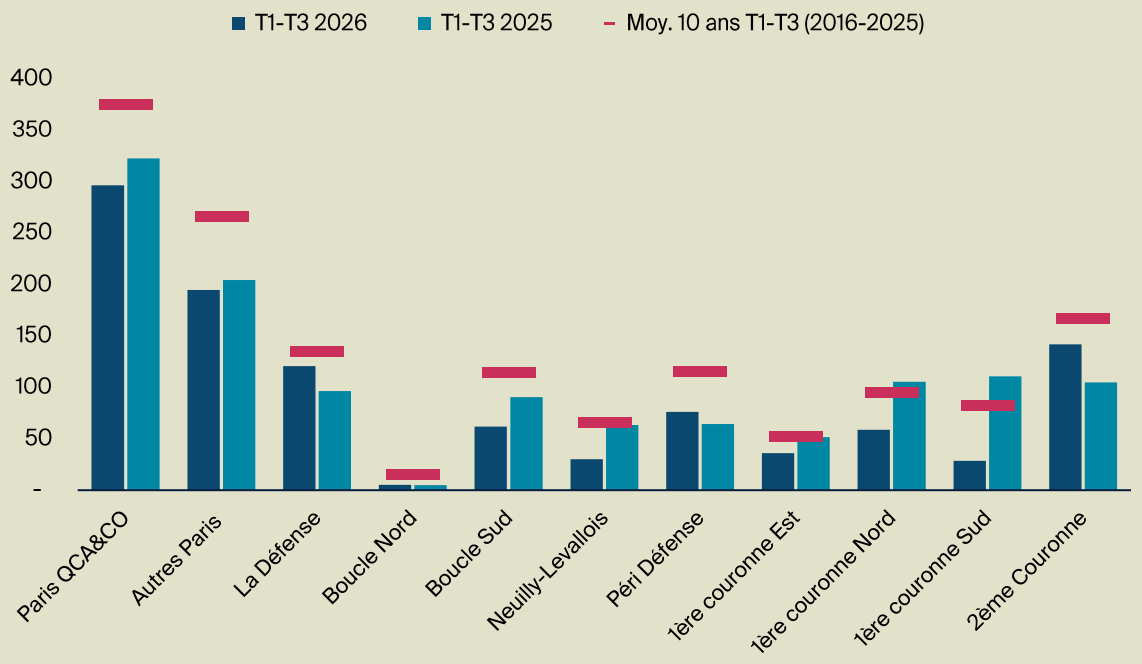
Répartition géographique de la demande placée de bureaux en Ile-de-France au T1-T3 2026
En % du volume

- **Paris QCA & CO** 28%
- **Paris Autres** 19%
- **La Défense** 11%
- **Croissant Ouest** 16%
- **1ère Couronne** 12%
- **2ème Couronne** 14%



Un peu mieux en Première Couronne
Décrochage du Croissant Ouest

Répartition géographique de la demande placée de bureaux en Ile-de-France
En milliers de m²



Sources : Knight Frank, Immostat

Au T1-T3 2026
En % du volume placé dans Paris

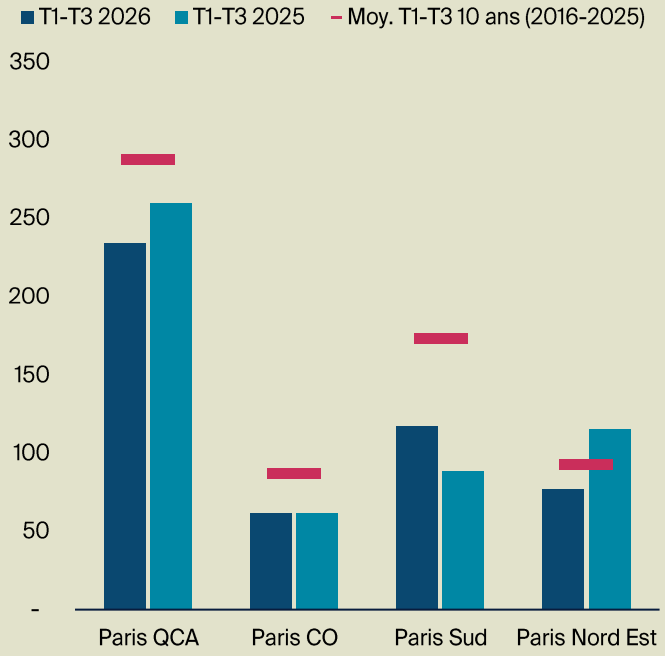
47%
PARIS QCA

13%
PARIS CENTRE OUEST (HORS QCA)

24%
PARIS SUD

16%
PARIS NORD EST

Répartition géographique de la demande placée de bureaux à Paris
En milliers de m²



Sources : Knight Frank, Immostat

Résilience des valeurs locatives à Paris
Nouveau recul en Première et Deuxième Couronne

Le ralentissement des transactions observé en Ile-de-France produit des effets contrastés selon les géographies considérées, illustrant la polarisation du marché.

Paris affiche une belle résilience, avec le maintien de loyers primes élevés, jusqu'à 1 250 €/m²/an dans le QCA, et des loyers de 1ère et 2nde main peu affectés par la dynamique transactionnelle actuelle. Seuls les loyers de 1ère main dans le secteur de Paris Centre-Ouest s'ajustent de 6% en un an (810 €/m²/an). Ailleurs, les loyers progressent, notamment ceux de 1ère main dans le QCA (+4% en un an ; 990 €/m²/an). La hausse est alimentée par un positionnement des locataires sur des surfaces ultra qualitatives.

À la faveur d'une transaction prime dans « Cœur Défense », à un loyer proche de 580 €/m²/an, La Défense voit ses niveaux de loyers progresser de 9% pour la 1ère main (510 €/m²/an) et de 8% pour la 2nde main (430 €/m²/an). Ces loyers faciaux s'accompagnent d'incentives particulièrement élevées (42% en moyenne).

La 1ère et 2ème couronne affichent, quant à elles, un net recul de leurs valeurs locatives, jusqu'à -9% pour les loyers de 1ère main (300 €/m²/an).

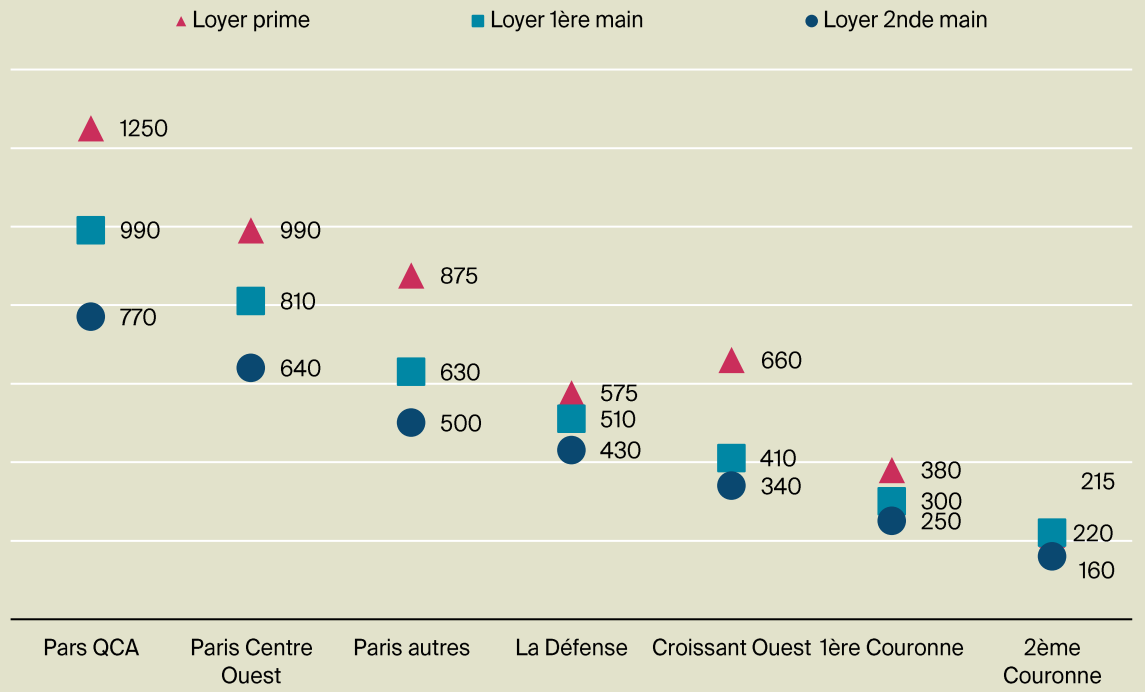
Mesures d'accompagnement
2ème Trim. 2026*

30,6% (moyenne)
De 16% à 46% selon les secteurs en Ile-de-France

16,4%
PARIS QCA

**Les données des mesures d'accompagnement sont publiées avec un mois de décalage. Celles du 3ème trimestre 2026 seront disponibles fin novembre.*

Loyers de transactions de bureaux en Ile-de-France en 2026
En €/m²/an - HT/HC



Sources : Knight Frank pour le prime, Immostat pour les loyers de 1ère et 2nde main

Offre toujours en hausse mais le rythme ralentit (enfin)

Le ralentissement du marché au 3ème trimestre 2026 ne permet évidemment pas d'absorber l'offre actuellement disponible des bureaux franciliens. On dénombre, ainsi, toujours 6,6 millions de m² actuellement libres, représentant un taux de vacance de 11,6%, soit un niveau historiquement haut et quasiment doublé en l'espace de 10 ans. Après une progression fulgurante entre 2020 et 2025, il semblerait toutefois que ce taux de vacance se stabilise en-deçà des 12%.

La contraction de la consommation de bureaux pénalise, principalement, le segment de la seconde main, où plus de 450 000 m² de bureaux supplémentaires se retrouvent vacants en un an, portant la disponibilité actuelle à plus de 4,7 millions de m². De leur coté les bureaux de première main (neufs ou restructurés) se stabilisent autour de 1,9 million de m², sous l'effet d'une production ramenée à moins de 700 000 m² en 2026 (931 000 m² en 2025 et 1,2 million de m² en 2024). Les difficultés du marché sont palpables pour la majorité des secteurs, avec une progression du taux de vacance dont le franchissement d'un seuil alarmant en Péri-Défense (30,1% de vacances; 950 000 m² de bureaux disponibles). Paris voit également son taux de vacance atteindre des niveaux inédits, autour de 7,2% pour le QCA (soit 487 000 m² de bureaux disponibles, +36% en un an) et jusqu'à 13,6% dans le Nord-Est parisien. *In fine*, c'est près de 1,6 million de m² de bureaux qui sont, actuellement, sans locataire, dans la Capitale (+23% en un an). L'année 2026 risque, donc, d'établir de nouveaux records décennaux pour ce marché.

Ces taux devraient encore augmenter au cours des prochains trimestres : l'arrivée à échéance en 2027 des baux longs signés en 2018 et 2019 – deux années de forte consommation tertiaire - devraient logiquement libérer davantage de surfaces que la consommation actuelle.

Au 30 septembre 2026
Variation sur un an

6,6 mil. M²
+8%

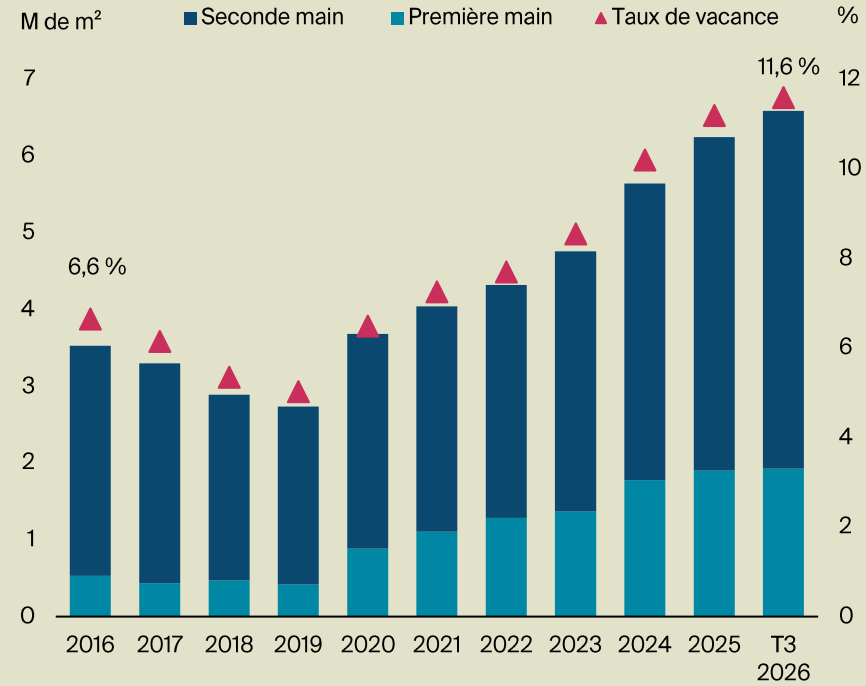
OFFRE IMMÉDIATE

Part de la première main

29%

PART DES SURFACES NEUVES ou RESTRUCTUREES

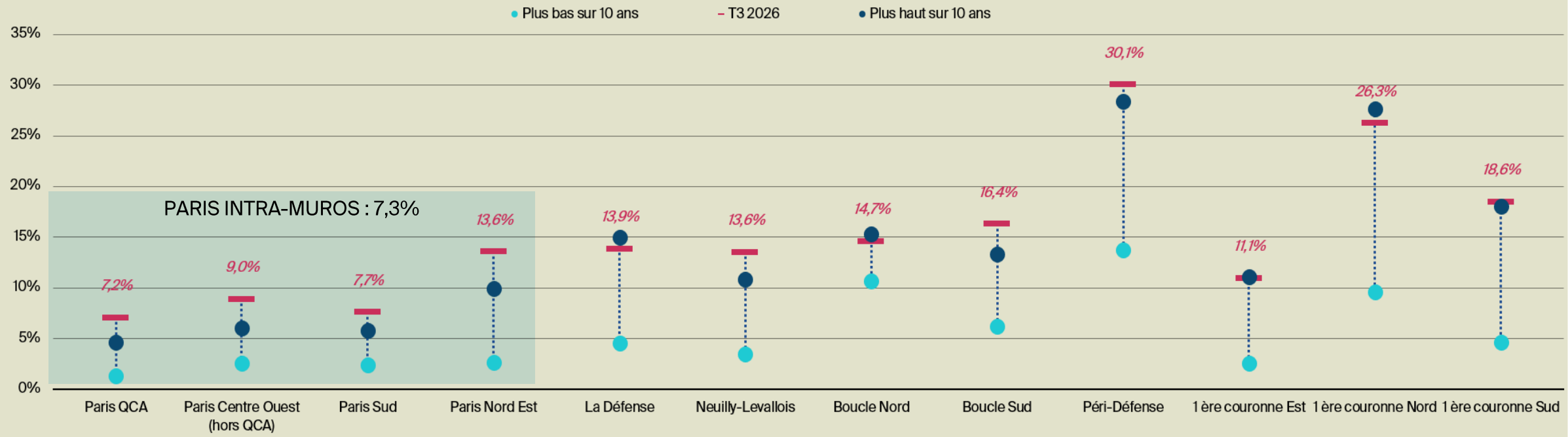
Offre immédiate et taux de vacance en Ile-de-France
En millions de m² et en %



Sources : Knight Frank, Immostat

Paris rattrapé par l'augmentation de la vacance avec des plus hauts historiques

Taux de vacance de bureaux par secteur géographique
En %, en Ile-de-France



Sources : Knight Frank, Immostat

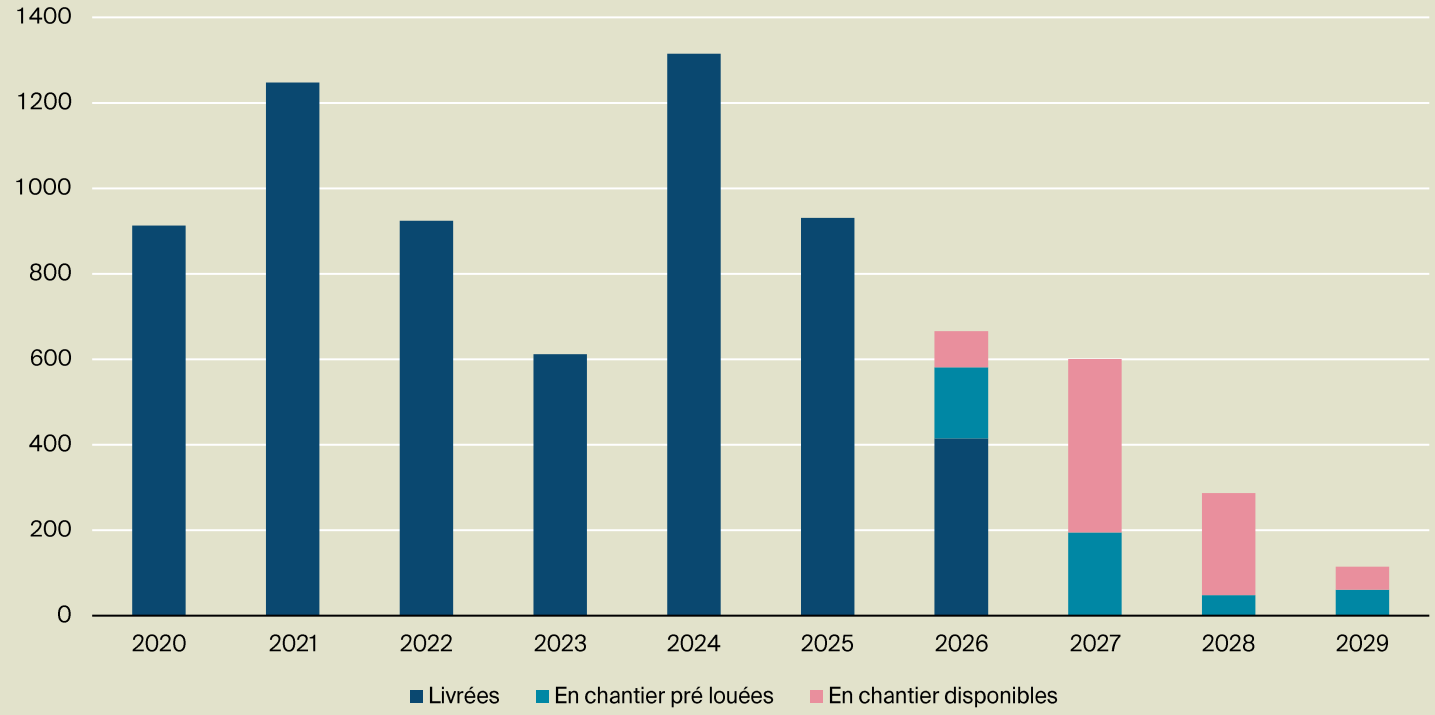
Ralentissement des mises en chantier
Moins de 500 000 m² à placer d'ici fin 2027

Le recalibrage de la production de bureaux neufs ou restructurés est manifeste en Ile-de-France depuis le pic atteint en 2024 (1,3 million de m² achevés) : en 2 ans les démarrages de chantier ont été divisés quasiment par 2 laissant ainsi la volumétrie attendue en 2026 autour de 666 000 m² dont 415 000 m² achevés au terme du 3ème trimestre. Pour la fin de l'exercice, les disponibilités de première main sont assez faibles, autour de 85 000 m² répartis sur 7 opérations dont les 2 majeures en termes de taille dans le 12ème arrondissement (« Scope » de SFL et « Quarter » de GECINA).

Paris conserve sa place de choix dans la production de bureaux en Ile-de-France, avec 63% de l'offre à venir concentrée au sein de la Capitale, soit près de 795 000 m² de bureaux. 430 000 m² y sont attendus uniquement dans le secteur Sud parisien, portés par plusieurs projets phares comme la « Tour Triangle » d'URW / AXA IM, l' « Upper » de CDC / ALTAREA-COGEDIM ou, encore, l' « Aquavillage » d'URW. Le taux de précommercialisation de cette offre future parisienne s'établit autour de 32%, soit 535 000 m² encore disponibles. D'autres restructurations sont initiées sur des tailles d'opérations plus compactes (entre 2 000 et 5 000 m²) avec une quarantaine d'immeubles identifiés pour un total de près de 100 000 m².

Les difficultés de projection semblent plus complexes dans le Croissant Ouest, où seuls 20% de l'offre à venir ont été pré-louées, représentant plus de 110 000 m² disponibles. Deux projets de grande ampleur (supérieurs à 25 000 m²) sont, notamment, attendus pour 2027 sur le secteur de Neuilly-Levallois : « Les Arches du Carreau » de GECINA et « Level » de REDTREE CAPITAL.

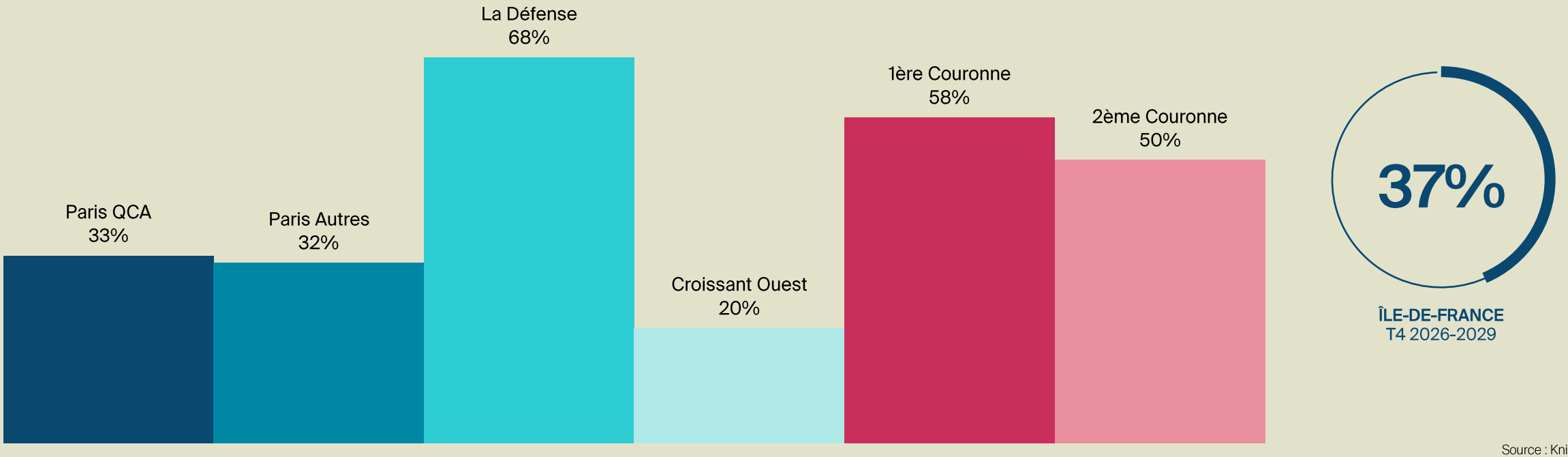
Surfaces de bureaux neufs ou restructurés supérieurs à 5 000 m²
En milliers de m², en Ile-de-France



Source : Knight Frank

De 20% à 68% de précommercialisation selon les secteurs

Taux de précommercialisation (T4 2026-2029)
En % du volume des m² de bureaux >5 000 m² en chantier



Source : Knight Frank

03. Investissement



Zoom sur les chiffres clés du marché de l'investissement

4,1 Mds €

INVESTIS EN BUREAU EN FRANCE

DONT 86 %
en Ile-de-France à fin septembre 2026

Source : Knight Frank

39 %

PART DU BUREAU DANS LES VOLUMES INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE
(à fin septembre 2026)

Source : Knight Frank

4,50 %

TAUX DE RENDEMENT PRIME

PARIS QCA
T3 2026

Source : Knight Frank

Capital 8 sauve les apparences, le volume d'investissement progresse sur un an

Plus de 4,1 milliards d'euros ont été investis en bureaux en France sur les 9 premiers mois de 2026, un volume en progression de 8 % sur un an. Cette hausse tient essentiellement à une seule opération : la cession de Capital 8 (Paris 8ème) par Invesco à Pontegadea, pour plus de 800 M€. Hors Capital 8, le volume reculerait de 13 %, à 3,3 milliards d'euros, ce qui aurait été le plus faible volume enregistré sur la période depuis 2009.

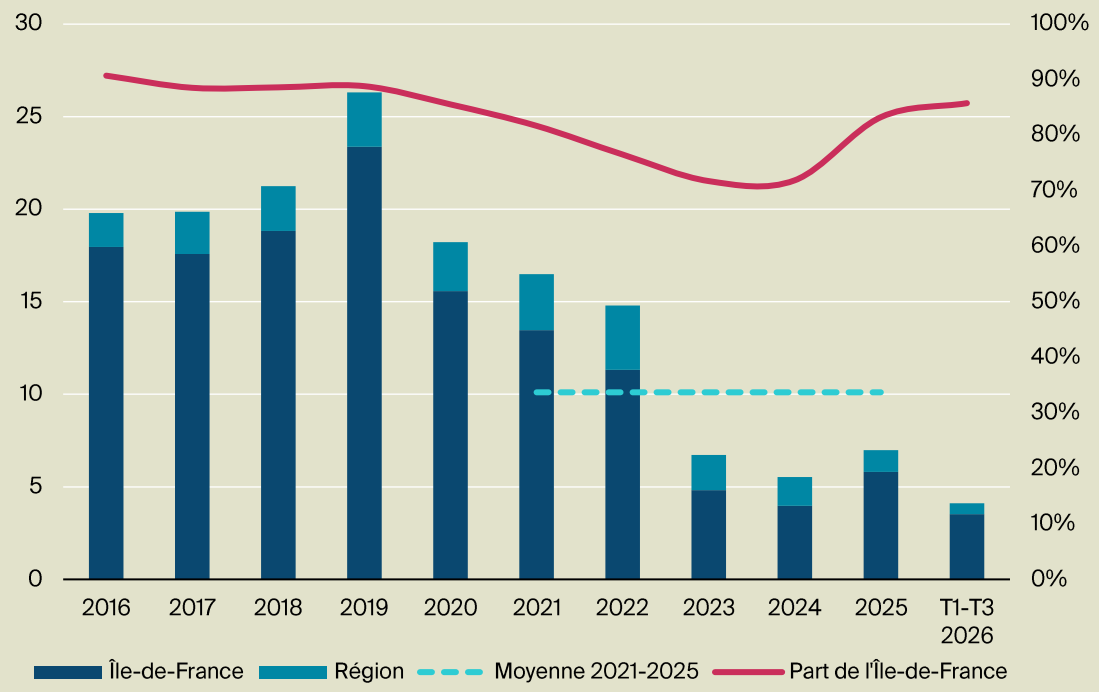
Face à une OAT 10 ans désormais positionnée à 4,90 % fin septembre, qui comprime fortement la prime de risque, plusieurs dossiers d'investissement « core » en bureau sont le sujet de négociations longues et d'entente encore difficile sur leur valorisation entre vendeurs et acquéreurs potentiels. Dans ce contexte, les acquéreurs ont souvent préféré des actifs de bureau de profil « value-add », leur permettant de générer un rendement potentiel plus élevé, rémunérateur du risque et compensant le coût du crédit. La part du « value-add » a atteint donc 54 % du volume d'investissement en bureau à fin septembre, soit un ratio historiquement élevé.

Mais quel que soit le profil de risque, la recherche de centralité reste de mise, dans un moment où le marché pâtit du manque d'activité locative dans plusieurs secteurs périphériques et régionaux.

Ainsi, à l'échelle nationale. L'Ile-de-France reste prépondérante, avec 86 % du volume investi, soit 3,5 milliards d'euros (+8 % sur un an). Le seul QCA concentre 56 % des volumes franciliens (2 milliards d'euros), confirmant à nouveau la polarisation du marché.

En revanche, les régions restent peu actives en investissement bureau, avec 583 M€ engagés à fin septembre, un chiffre en hausse de 14 % sur un an mais qui reste de 59 % inférieur à sa moyenne décennale. Les deux plus importantes transactions à date ont eu pour adresse Lyon, avec la cession de la Tour Part-Dieu pour 50 M€ en début d'année, ainsi que l'acquisition par la Foncière Immobilier & Territoire Rhône-Alpes et la CDC de l'immeuble Exo 7 pour 30 M€ au cours du 2ème trimestre. Au 3ème trimestre, 2 transactions sont venues compléter le top 4 : l'acquisition par Iroko d'« Upline » à Villeneuve-d'Ascq ainsi que la cession de l'immeuble « Citadelle » à Lyon, toutes deux pour des montants légèrement inférieurs à 30 M€.

Volumes investis en France en bureaux
En milliards d'euros, en %



Source : Knight Frank

56 % des volumes franciliens investis dans le QCA, La 1ère et 2ème Couronne revitalisées par de grands deals

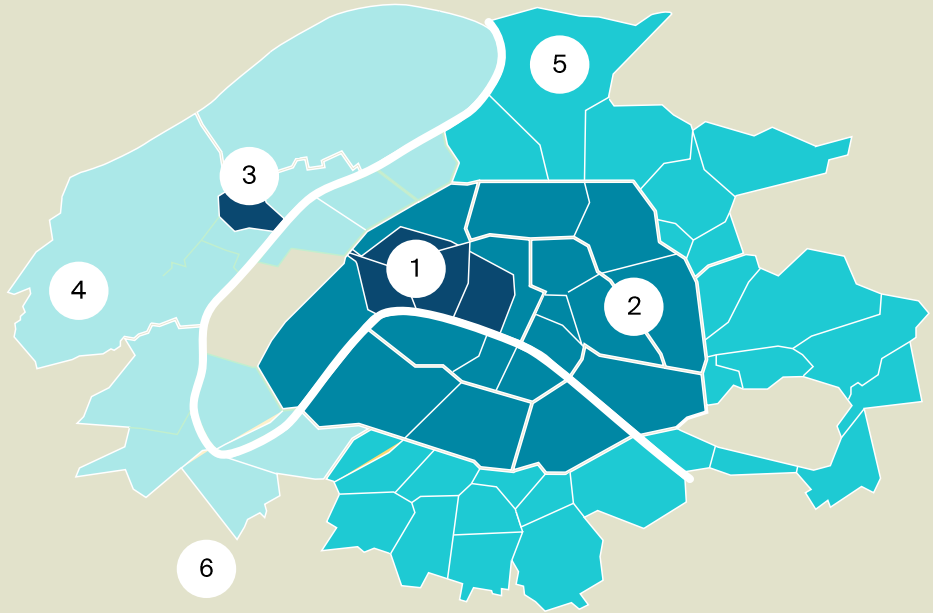
En termes de géographies d'investissement, le Quartier Central des Affaires (QCA) reste la valeur refuge des investisseurs en bureaux dans un marché toujours incertain. Avec près de 2 milliards d'euros à fin septembre (+21 % sur un an), le QCA concentre 56 % du volume francilien. Six deals d'un montant supérieur à 100 M€ ont porté ce résultat, au premier rang desquels Capital 8, cédé par Invesco à Pontegadea pour plus de 800 M€, puis le 83-85 avenue Marceau (Hines, 243 M€), le 39 rue du Colisée (DWS, 137 M€), le Titien au 48-50 rue de la Victoire (ACM, 130 M€), le 34-36 rue du Louvre (SCBSM, 112,5 M€) et le 46 rue Notre-Dame-des-Victoires (Barings, 110 M€). Les autres arrondissements de Paris, répondant également au critère de la centralité, ont été le 2ème secteur le plus prisé par investisseurs, avec un volume de 676 M€. Au 3ème trimestre, le marché y a été boosté par la transaction portant sur Axe France dans le 13ème arrondissement (BPCE, 136 M€).

Après une reprise en 2025 (457 M€), La Défense reste en retrait avec 231 M€ engagés via seulement 2 transactions, dont l'acquisition par Icade de 49 % de la tour Eqho pour 191 M€. Le Croissant Ouest, aux fondamentaux locatifs perturbés, ne totalise que 114 M€, son plus bas niveau de la décennie.

Le bilan 2026 à date est plus engageant pour les secteurs de périphérie. En 1ère Couronne, le volume des 9 premiers mois de l'année atteint 191 M€, son meilleur niveau depuis 2023, porté par l'acquisition de « Magnetik » à Montrouge (130 M€). Pour la 2ème Couronne, le volume d'investissement atteint 289 millions d'euros, contre 6 millions d'euros seulement un an plus tôt, grâce à l'acquisition de 49 % du campus de Thales à Vélizy (246 M€). Les niveaux de ces deux secteurs restent toutefois inférieurs à leurs moyennes décennales respectives (1,1 milliard et 364 millions d'euros).

Répartition géographique des volumes investis en bureaux à fin septembre 2026
En Ile-de-France

1	Paris QCA	1 984 M €
2	Paris autres	676 M €
3	La Défense	231 M €
4	Croissant Ouest	114 M €
5	1ère Couronne	191 M €
6	2ème Couronne	289 M €



Source : Knight Frank

Taux de rendement prime en immobilier de bureau : Poursuite de la décompression

Au cours du 3ème trimestre, la remontée de l'OAT 10 ans, sur fond de tensions géopolitiques et énergétiques et d'incertitudes sur la trajectoire budgétaire de la France, s'est accélérée : elle atteint 4,90 % à fin septembre, contre 3,59 % à fin juin. Cette hausse comprime mécaniquement la prime de risque immobilière qui a disparu, voire est devenue négative pour le bureau. Dans ce contexte, la décompression des taux de rendement prime en bureaux s'est poursuivie au cours du trimestre, sans pour autant rendre l'entente sur les prix entre vendeurs et acquéreurs plus évidente.

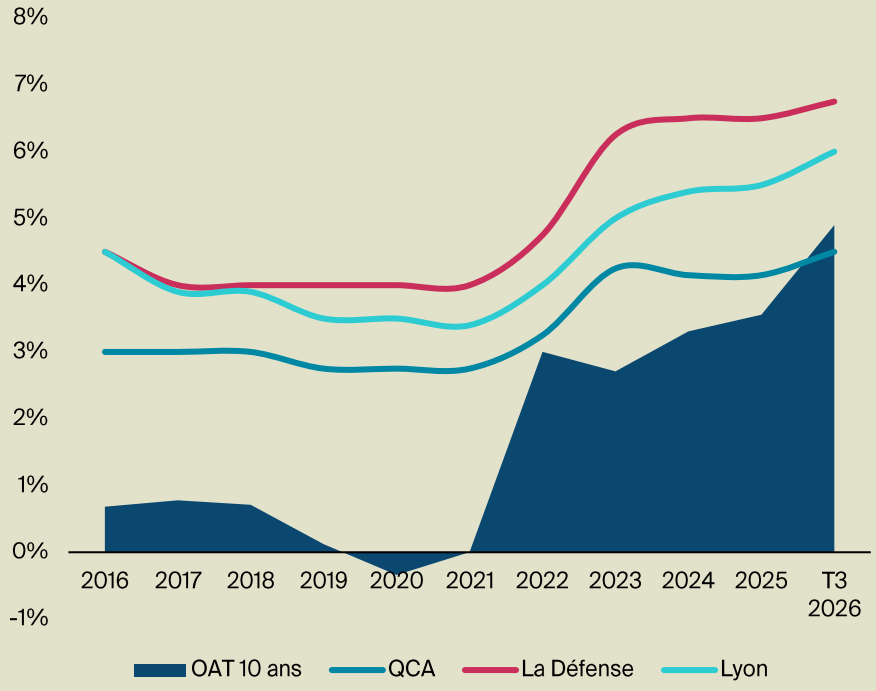
Dans le QCA, le taux de rendement prime s'est décompressé de 25 points de base, pour s'établir à 4,50 %. Face à une OAT 10 ans à 4,90 % et dans un contexte inflationniste, investir dans un immeuble neuf, sécurisé, au profil locatif solide et aux loyers indexés, donc protégés contre l'inflation, peut pourtant s'avérer plus intéressant qu'un produit obligataire.

Dans le secteur de La Défense, le taux de rendement prime « théorique » atteint 6,75 %, soit 15 points de base de plus qu'au trimestre précédent. À Lyon Part-Dieu, la décompression est plus marquée (+40 points de base), le taux de rendement prime s'établissant désormais à 6,00 %.

	Evolution sur un an	Evolution sur 10 ans
Paris QCA	▲ +35 pdb	▲ +150 pdb
La Défense	▲ +25 pdb	▲ +200 pdb

Source : Knight Frank

Taux de rendement prime bureaux en France
En %, fin de période



Source : Knight Frank

04. Définitions



Définitions

DEMANDE PLACÉE :
Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris pré-commercialisations, clés en main et compte-propres, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

OFFRE IMMÉDIATE :
Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

TAUX DE VACANCE :
Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant à un instant T.

PRÉ-COMMERCIALISATION :
Prise à bail réalisée avant la livraison d'un bâtiment.

ETAT DES LOCAUX / PREMIERE MAIN ET SECONDE-MAIN :
Une surface est considérée comme de première main si elle s'inscrit dans un immeuble de moins de 5 ans après la construction-restructuration de l'immeuble et que l'état des locaux transactés est lui-même neuf ou restructuré. Dans les autres cas, les locaux sont considérés comme de seconde main, y compris ceux ayant fait l'objet d'une rénovation.

LOYER MOYEN DE PREMIERE ET SECONDE MAIN :
Moyenne pondérée calculée à partir d'une moyenne simple calculée par tranche et qualité de surfaces en fonction de la structure de la demande placée propre à chaque secteur de marché. Ce mode de calcul permet d'éviter à l'indicateur de loyer de varier à cause de changements ponctuels de régime dans l'activité des différents marchés.

LOYER PRIME :
Moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m²/an).

LOYER TOP :
Loyer de transactions (> 500 m²) le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m²/an).

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT :
Ensemble des aménagements financiers consentis lors d'une transaction : franchise de loyer, travaux, loyers progressifs.

Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché de l'investissement en France | 1S 2026 | Novembre 2026



Le luxe en France : une industrie stratégique, un impact immobilier | juillet 2026



Louer n'est pas occuper | septembre 2025 | septembre 2025



Vincent Bollaert
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet
Partner, Head of Office Agency

+33 (0)1 43 16 88 86
+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Magali Marton
Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94

magali.marton@fr.knightfrank.com



Agathe Janishon
Chargée d'Etudes

+33 (0)1 43 16 55 90
+33 (0)6 08 48 40 25

agathe.janishon@fr.knightfrank.com



Anas Alioua
Chargé d'Etudes

+33 (0)1 43 87 08 03
+33 (0)7 72 39 54 33

anas.alioua@fr.knightfrank.com



Mathieu Obertelli
Chargé d'Etudes

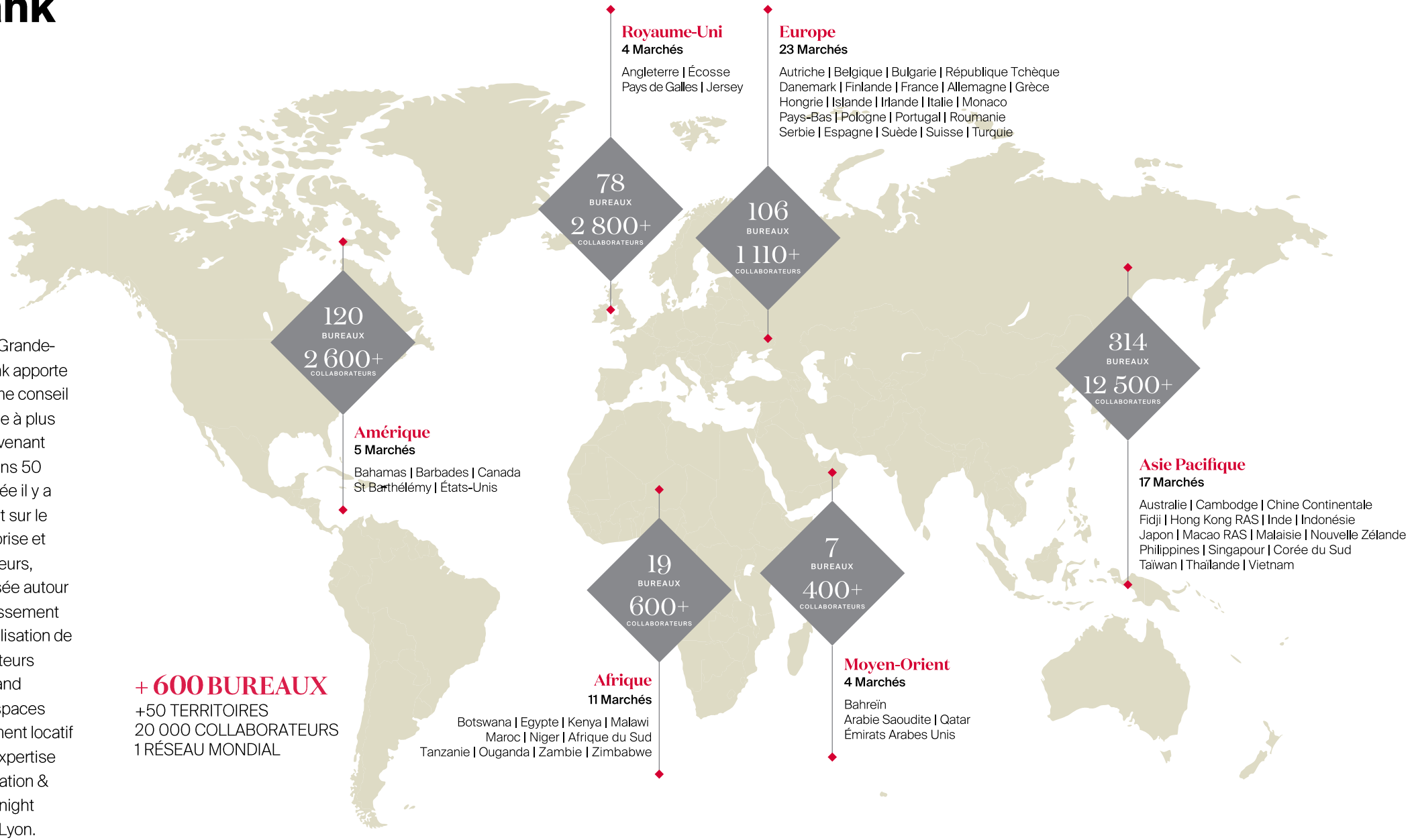
+33 (0)1 43 16 55 80
+33 (0)6 47 42 59 17

mathieu.obertelli@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC 2026 | Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source. | Crédits images : ©AdobeStock / ©Unsplash / ©Midjourney

Knight Frank
en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans à Paris intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec 120 collaborateurs, Knight Frank France est organisée autour de 7 lignes de service : l'investissement (Capital Markets), la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces (Design & Delivery), le département locatif commerces (Retail Leasing), l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory, le résidentiel prime. Knight Frank est également présent à Lyon.



+ 600 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
20 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL


Knight
Frank