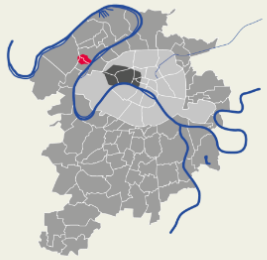
Le marché des bureaux La Défense

3ème Trimestre 2026	Locatif et vente utilisateur	knightframk.fr/etudes/



Cartographie et chiffres clés

	T1-T3 2025	T1-T3 2026	*Evol. sur un an**
Offre immédiate	572 000 m²	516 000 m²	*-10%*
Taux de vacance	15,5%	13,9%	*-1,5 pts*
Demande placée	96 500 m²	120 500 m²	*+25%*
Demande placée ≥ 5 000 m²	6 500 m²	49 900 m²	*+668%*
Loyer moyen 1ère main	470 €	510 €	*+9%*
Loyer moyen 2nde main	400 €	430 €	*+8%*
Loyer prime	610 €	575 €	*-6%*
Parc de bureaux		3 700 000 m²	





Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >500 m² aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois (toutes qualités confondues)
Les loyers sont exprimés en €/m²/an et s'entendent HC HT
* Sauf loyer prime (évolution depuis T4 N-1)

01. Demande placée & Loyers



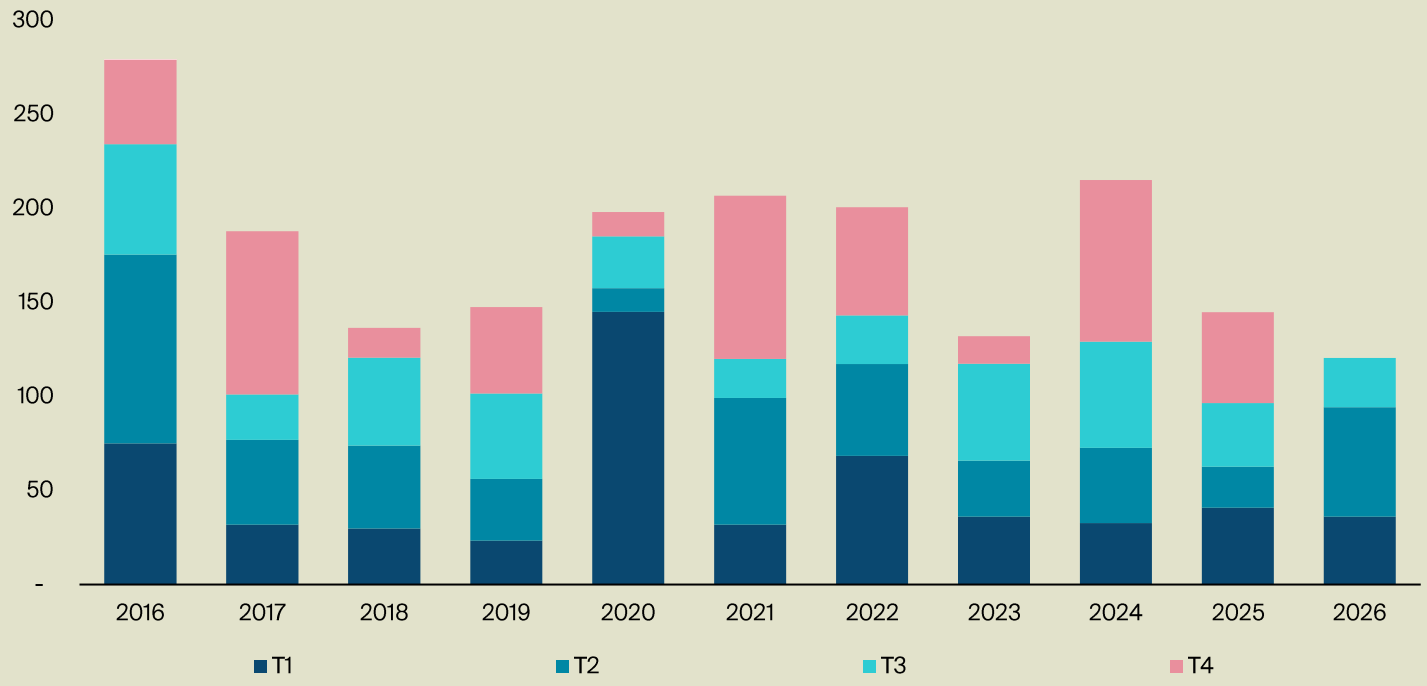
Retour au calme à La Défense

- Après un 1er semestre tonitruant, porté par un excellent 2ème trimestre qui a enregistré 58 000 m² de bureaux placés – son meilleure score depuis 2021 -, le quartier d'affaires de l'Ouest enregistre un net ralentissement de son activité transactionnelle au cours de ces 3 derniers mois, avec, seulement, 26 000 m² placés. Le marché reprend donc son souffle.

- Avec un total de 120 500 m² de bureaux placés au cours des 9 premiers mois, le marché de La Défense progresse de 25% en un an. Sauf grande surprise, le secteur devrait terminer son année 2026 avec de meilleurs résultats que 2025.

- Après un cycle de forte production de bureaux neufs ou restructurés, entre 2020 et 2024, qui avait porté l'activité transactionnelle (entre 51% et 77% de la demande placée), l'année 2026 marque un profond changement de paradigme, avec un marché dorénavant porté par l'écoulement des bureaux de seconde main (plus de 90% du volume transactionnel).

Demande placée de bureaux à La Défense
En volume de transactions (en milliers de m²)



Sources : Immostat, Knight Frank

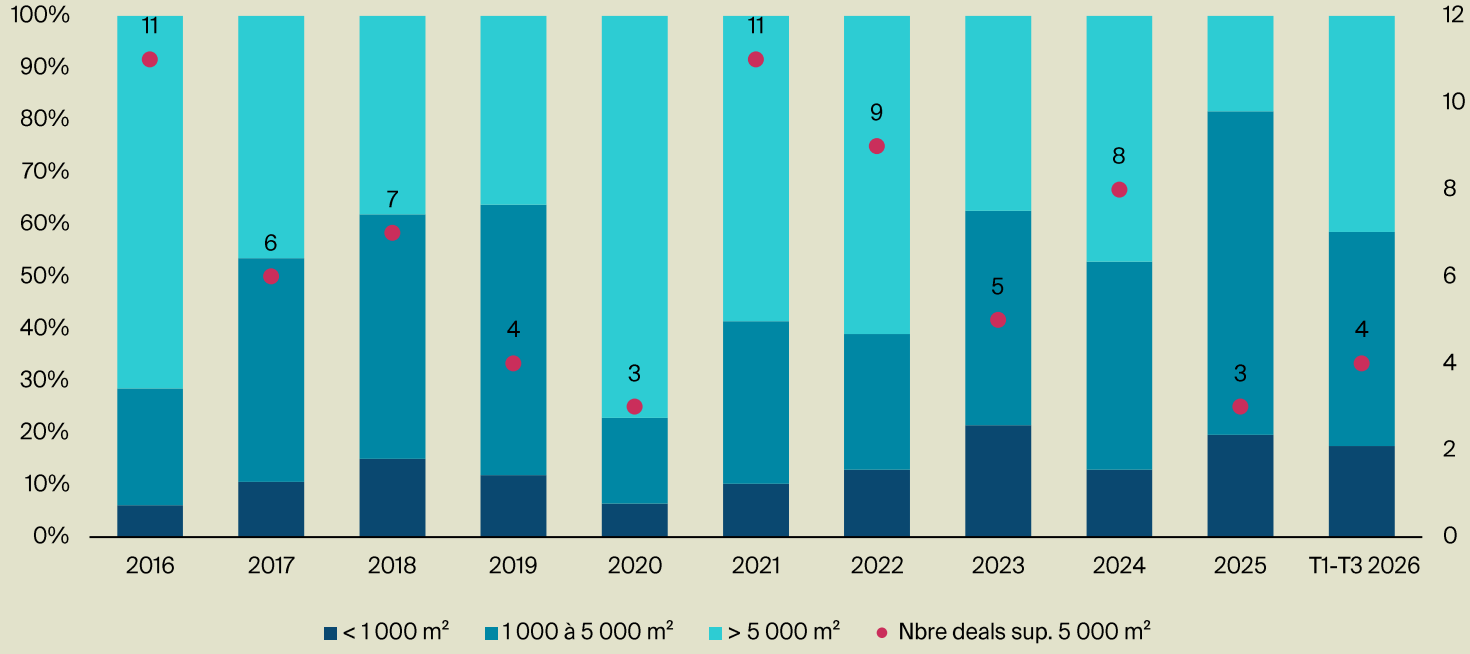
Confirmation du dynamisme des grandes transactions
Léger repli des moyennes surfaces

- La Défense continue de performer sur les grands gabarits, avec une nouvelle signature supérieure à 5 000 m² actée durant ces 3 derniers mois. Il s'agit, toutefois, d'un volume davantage restreint (7 800 m² au sein de l'immeuble « Adamas ») que ceux transactés au 1er semestre (deux opérations pour un total de 36 000 m² placés). Cette contraction explique la baisse du volume placé pour ce trimestre. A date, La Défense enregistre, déjà, 4 transactions supérieures à 5 000 m² en 2026, et surclasse son score de 2025, témoignant des capacités toujours vives du secteur à conserver et attirer des entreprises sur des gabarits importants à des valeurs locatives compétitives pour des surfaces de grande qualité.

- Sur les autres tranches de surfaces, le marché de La Défense parvient à placer 21 000 m² de bureaux aux surfaces inférieures à 1 000 m² au cours de ces 9 premiers mois de 2026, soit un niveau égalant déjà la moyenne décennale. Le segment intermédiaire, quant à lui, atteint près de 50 000 m² placés à date, en recul de 45% sur un an, confirmant un repli de cette typologie de surfaces au cours de l'année 2026.

Demande placée de bureaux à La Défense par tranche de surfaces & Nombre de deals sup. 5 000 m²

En volume de transactions (en milliers de m²)

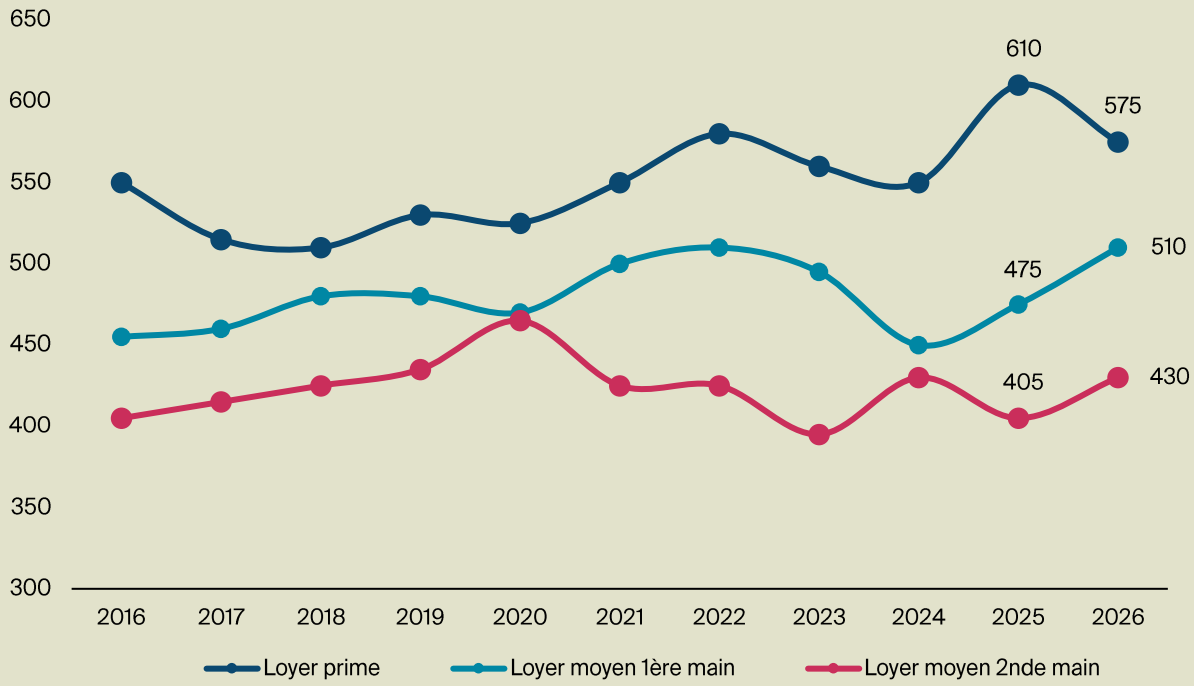


Sources : Immostat, Knight Frank

Croissance des valeurs locatives moyennes
Générosité des incentives

- Après avoir atteint des sommets en 2025, avec 610 €/m²/an à la faveur de plusieurs transactions au sein d'immeubles de classe A, le loyer prime se maintient à des niveaux élevés, autour de 575 €/m²/an pour ce 3ème trimestre 2026.
- Les valeurs de transactions des bureaux de 1ère main continuent d'afficher une tendance haussière, portée par une transaction autour de 550 €/m²/an au sein de la « Tour Aurore », et atteignent 510 €/m²/an (+9% en un an). De même, les valeurs fasciales des signatures pour des bureaux de 2nde main gagnent 8% en un an et s'affichent à 430 €/m²/an, boostées par une transaction prime dans « Cœur Défense » (loyer proche de 580 €/m²/an). La rénovation de certaines tours permet de repositionner les valeurs locatives des bureaux à des niveaux proches de ceux de première sous réserve d'une localisation en cœur de dalle à proximité immédiate des transports en commun.
- Ces transactions sont soutenues par des mesures d'accompagnement supérieures à 40%, un niveau très élevé en Ile-de-France.

Loyers moyens de transactions à La Défense
En €/m²/an HT/HC



Sources : Immostat, Knight Frank

Résistance des loyers des petites surfaces
Valorisation des loyers top

- L'analyse des valeurs locatives de transactions par tranche de surfaces met en évidence deux principales tendances dont une légère valorisation des loyers moyens sur les gabarits inférieurs à 1 000 m² autour de 390 €/m²/an en moyenne (+3% en un an) et 520 €/m²/an pour les valeurs top (+6% en un an).

- A contrario, les segments de surfaces supérieures à 1 000 m² se réajustent : soit de façon limitée (recul entre 2 et 3% en un an pour les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m²), soit de façon bien plus marquée pour les surfaces de plus de 5 000 m² (-20% en un an, à 360 €/m²/an). Il convient, tout de même, de préciser qu'au vu du nombre relativement limité de transactions supérieures à 5 000 m², de nombreux facteurs peuvent influencer grandement la valeur locative moyenne du marché (rénovation ou non de l'immeuble, situation de l'actif en cœur de dalle ou en second rideau...).

- Les valeurs locatives top peuvent atteindre 600 €/m²/an pour les prises à bail de surfaces jusque 5 000 m², conséquence d'une préférence actuelle des utilisateurs pour des surfaces rénovées, davantage compatibles avec leurs capacités contributives du moment.

Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces
En €/m²/an HT/HC

	2025	T1-T3 2026	*Evol. sur un an*
< 1000 m²	380	390	▲
1 000 / 3 000 m²	440	430	▼
3 000 / 5 000 m²	400	390	▼
≥ 5 000 m²	450	360	▼

Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces
En €/m²/an HT/HC

	2025	T1-T3 2026	*Evol. sur un an*
< 1000 m²	490	520	▲
1 000 / 3 000 m²	580	600	▲
3 000 / 5 000 m²	530	600	▲
≥ 5 000 m²	550	440	▼

Loyer top : valeur la plus haute observée au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)
Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Source : Knight Frank

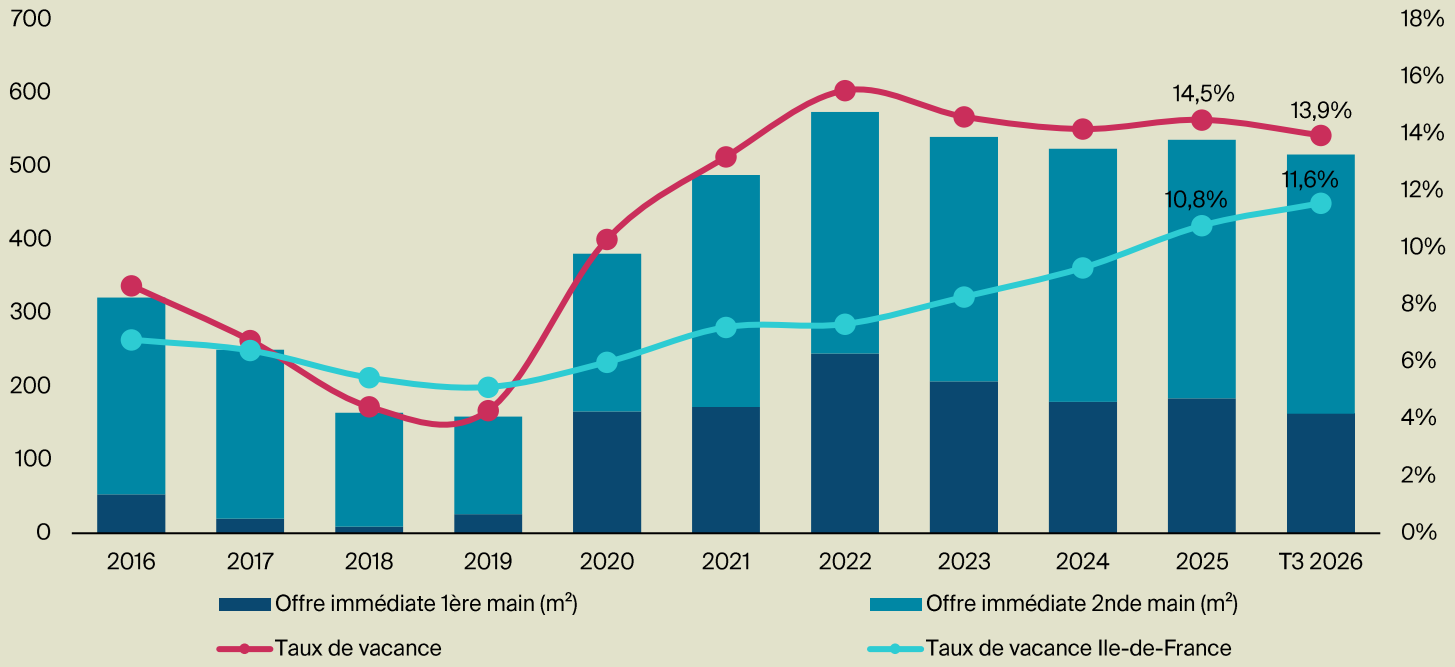
02. Offre disponible & future



Baisse de la vacance de bureaux à La Défense

- Après un très bon 2nd trimestre 2026 qui avait permis de réduire l'offre disponible à 505 000 m² de bureaux, la baisse de l'activité transactionnelle observée au cours des 3 derniers mois, et la libération de certaines surfaces, ont induit une hausse du volume de bureaux disponibles (+ 11 000 m², soit 516 000 m² en offre immédiate). Il s'agit, toutefois, du volume disponible le moins conséquent enregistré depuis 5 ans (pic à 574 000 m² en 2022). Par ricochet, le taux de vacance se réajuste à 13,9% à fin septembre 2026, un chiffre qui n'est plus aussi stigmatisant que par le passé (15,5% en 2022).
- La baisse de l'activité transactionnelle au cours de ce trimestre a, surtout, impacté les bureaux de seconde main, où 353 000 m² de bureaux sont disponibles (+ 9 000 m² en 3 mois), contre 163 000 m² pour l'offre de première main.
- Près de 70 immeubles offrent à l'heure actuelle des possibilités d'implantations à La Défense et les très grands gabarits sont désormais accessibles avec une divisibilité fine permettant de capter la demande d'utilisateurs de plus en plus frugaux.

Offre immédiate de bureaux et taux de vacance à La Défense
En milliers de m²

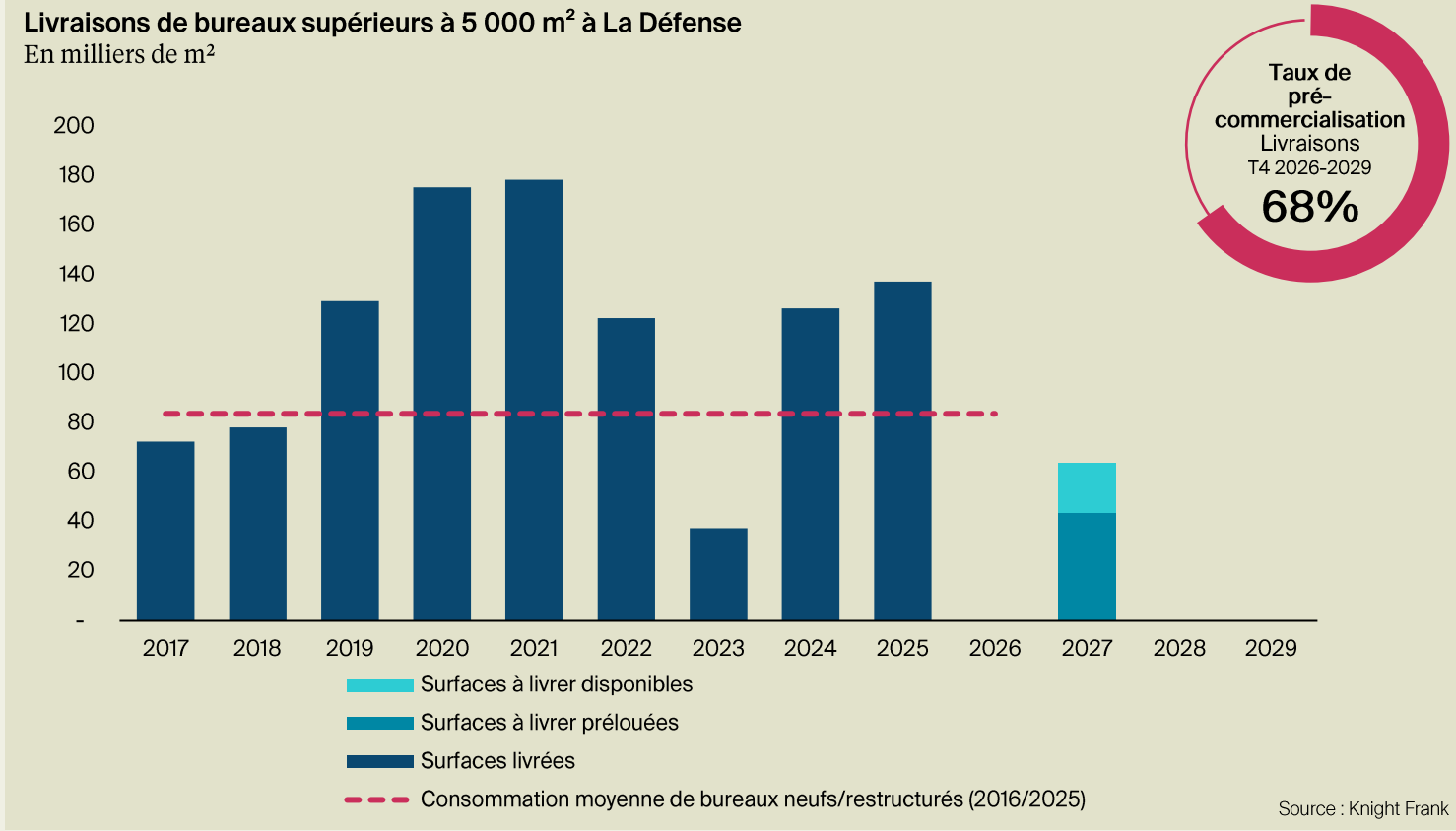


Données au 4ème trimestre de chaque année pleine - Sources : Immostat, Knight Frank

Plus qu'une seule opportunité en précommercialisation à La Défense

- Aucune livraison n'est annoncée pour 2026 et il faudra donc attendre 2027 pour voir l'offre neuve ou restructurée se renouveler sur le secteur, de La Défense avec seulement 64 000 m² attendus, dont 20 200 m² encore disponibles à la commercialisation (Opération « Nirvana » à Courbevoie). Cette situation constitue une opportunité pour les immeubles neufs récemment livrés, dont une partie toujours vacante pourrait être rapidement absorbée compte tenu de la demande exprimée par les entreprises pour des surfaces très qualitatives.
- À plus long terme, plus de 255 000 m² de surfaces tertiaires pourraient être encore construites ou restructurées à La Défense. Promoteurs et investisseurs réfléchissent au meilleur timing de lancement de ces nouvelles opérations et surtout à une stratégie de commercialisation probablement orientée à la division plus rapidement que par le passé

Livraisons de bureaux supérieurs à 5 000 m² à La Défense
En milliers de m²



Source : Knight Frank

03. 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 l'année en cours (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 luxe en France | Une industrie stratégique, un impact immobilier | Juillet 2026



Le marché de l'investissement en France | 3ème Trimestre 2026 | Novembre 2026



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



Vincent Bollaert
Président

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

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton
Directrice Research & Data

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

magali.marton@fr.knightfrank.com



Guillaume Raquillet
Directeur OLSS

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

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



Agathe Janishon
Chargée d'Etudes

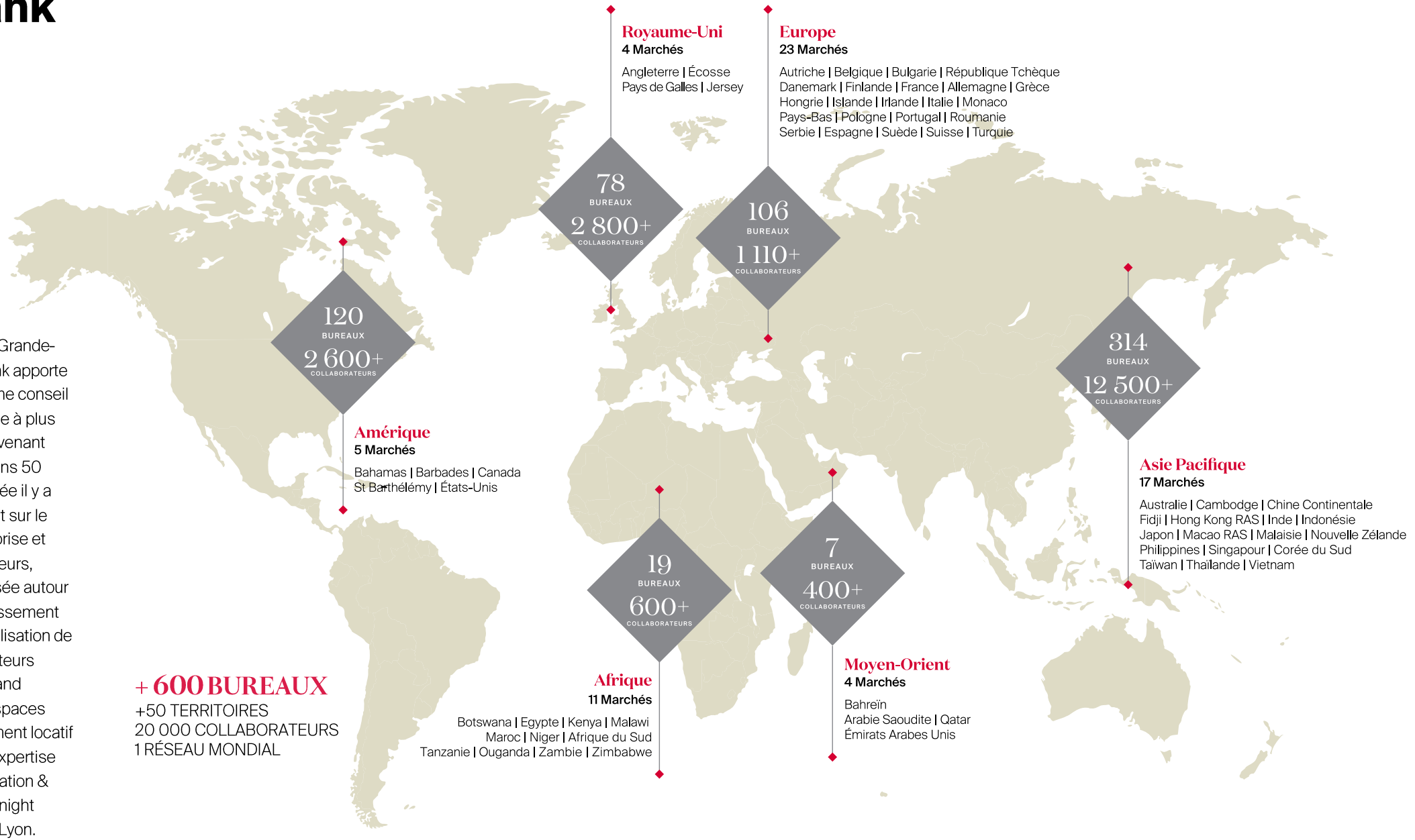
+33 (0)1 43 16 55 90
+33 (0)6 08 48 40 25

agathe.janishon@fr.knightfrank.com

© 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

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