

# Le marché des bureaux

## Paris QCA

S1 2026

Locatif et vente utilisateur

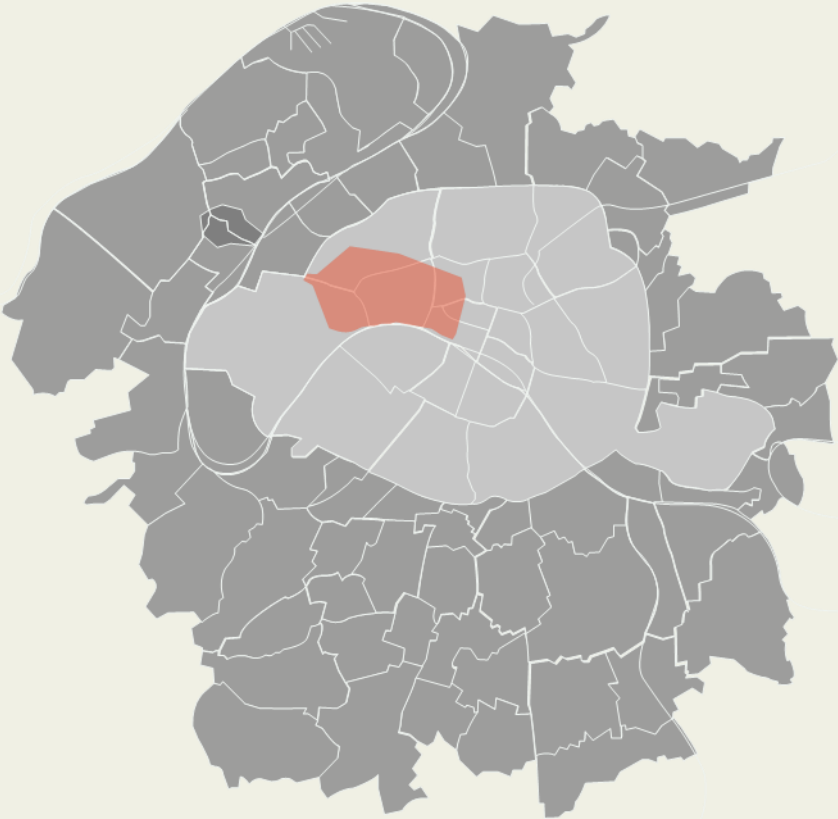
[knightfrank.fr/etudes/](https://knightfrank.fr/etudes/)



# Cartographie et chiffres clés

|                                   | S1 2025      | S1 2026    | Evol. sur un an* |
|-----------------------------------|--------------|------------|------------------|
| Offre immédiate                   | 332 000 m²   | 486 000 m² | +46%             |
| Taux de vacance                   | 4,9%         | 7,1%       | +2,3 pts         |
| Demande placée                    | 163 300 m²   | 148 200 m² | -9%              |
| Demande placée ≥ 5 000 m²         | 35 400 m²    | 12 000 m²  | -66%             |
| Loyer moyen 1 <sup>ère</sup> main | 940 €        | 1 100 €    | +17%             |
| Loyer moyen 2 <sup>nde</sup> main | 770 €        | 760 €      | -1%              |
| Loyer prime                       | 1 175 €      | 1 250 €    | +6%              |
| Parc de bureaux                   | 6 800 000 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)



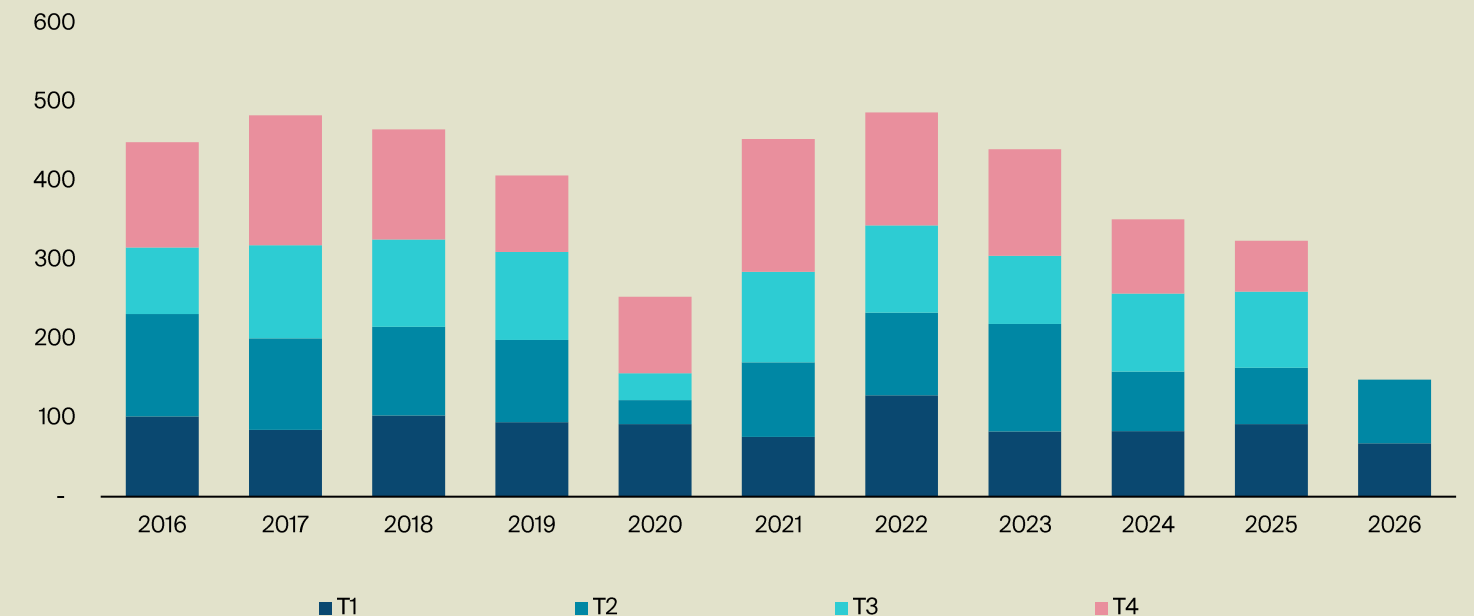
# 01. Demande placée & Loyers



# Retour progressif des transactions...

- Suivant deux trimestres consécutifs à faible intensité, le marché des bureaux de Paris QCA affiche une meilleure tenue de son volume de commercialisation avec 80 600 m<sup>2</sup> transactés entre avril et juin 2026. Cela porte la demande placée du 1<sup>er</sup> semestre 2026 à 148 200 m<sup>2</sup>, en repli de 9% en un an, un ratio en ligne avec la tendance francilienne.
- Depuis maintenant deux ans, ce marché alterne des trimestres plus ou moins actifs, perturbant la saisonnalité traditionnellement observée; il faut y voir la traduction, d'une part, d'une plus forte propension à conserver son implantation sans recours à un déménagement, et d'autre part, en cas de mouvement, d'une approche plus pointilliste de leurs besoins immobiliers. A ces deux effets combinés s'ajoute un 3<sup>ème</sup> facteur qui tient à un stock d'espaces de coworking conséquent sur le secteur. C'est autant de solutions immobilières qui viennent concurrencer le schéma classique de la location de bureaux (90% de la demande placée du 1<sup>er</sup> semestre 2026).
- Notons aussi la faible proportion des bureaux de première main dans la consommation du semestre avec à peine 19 000 m<sup>2</sup> placés.

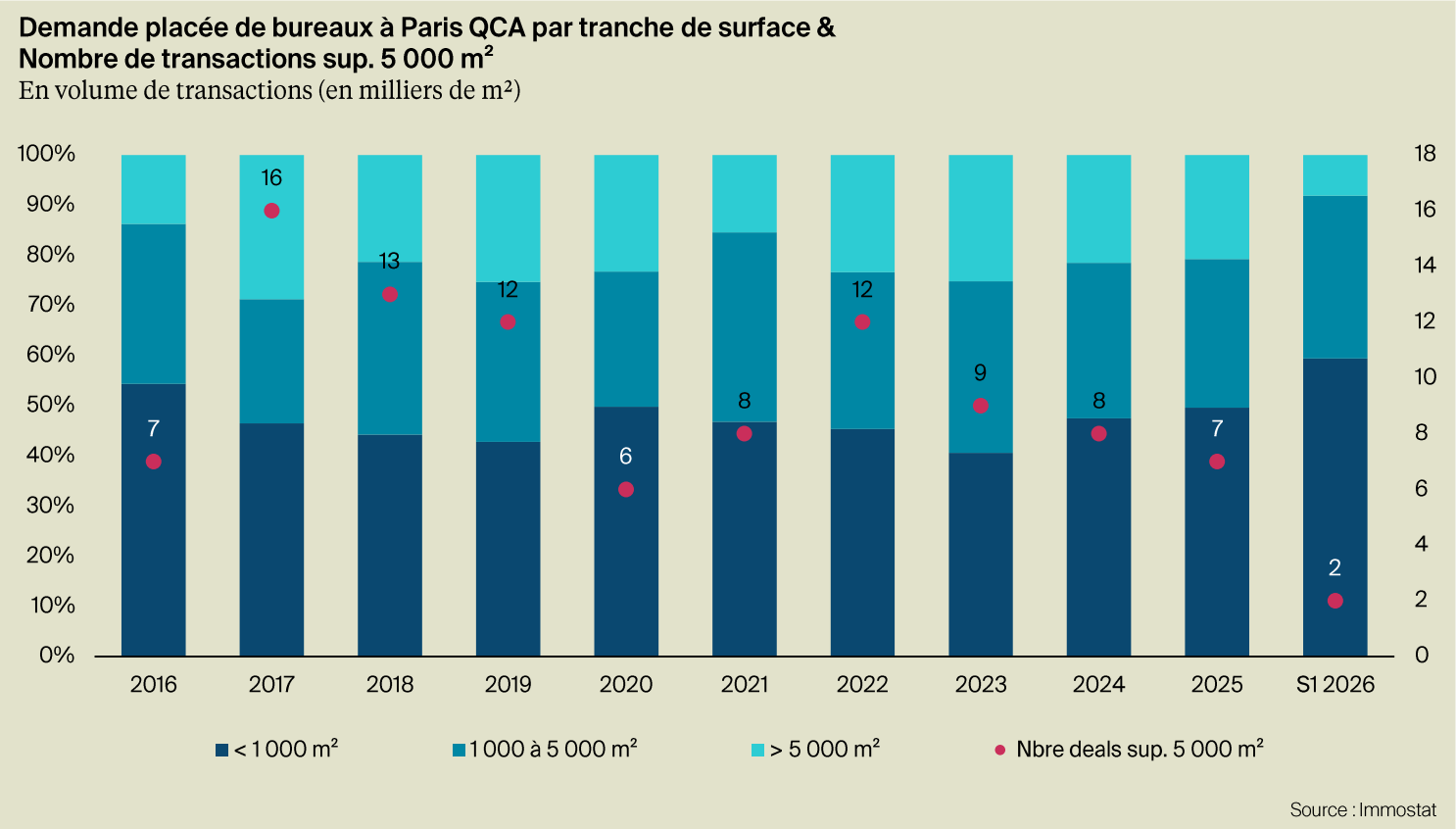
**Demande placée de bureaux à Paris QCA**  
En volume de transactions (en milliers de m<sup>2</sup>)



Sources : Immostat, Knight Frank

# ... pour les petits et moyens gabarits

- La répartition de la demande placée de bureaux à Paris QCA telle qu'observée au 1<sup>er</sup> trimestre s'est confirmée au 2<sup>ème</sup> : petites et moyennes surfaces concentrent la quasi-totalité (92%) du volume des transactions relevées depuis le début de l'année avec respectivement 88 100 m<sup>2</sup> et 48 100 m<sup>2</sup> commercialisés, en ligne avec les résultats de 2024 et 2025.
- Le segment des bureaux supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> peine à réitérer ses performances passées, de l'ordre de 70 000 m<sup>2</sup> consommés en 2024 et 2025 : depuis 2 trimestres, Paris QCA n'affiche qu'une seule signature de ce gabarit par période : JLL (6 500 m<sup>2</sup>) sur « Signature » dans le 8<sup>ème</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre et CHAPSVISION (5 500 m<sup>2</sup>) sur « Soco » dans le 9<sup>ème</sup> plus récemment . La raréfaction des mouvements de grande ampleur est concomitante avec l'arrivée sur le marché de nombreuses opérations de restructuration (114 000 m<sup>2</sup> disponibles sur le créneau des gabarits supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>). Les prises à bail se réalisent aujourd'hui sur des immeubles rénovés et proposés à la division pour correspondre à l'approche minimaliste des entreprises.



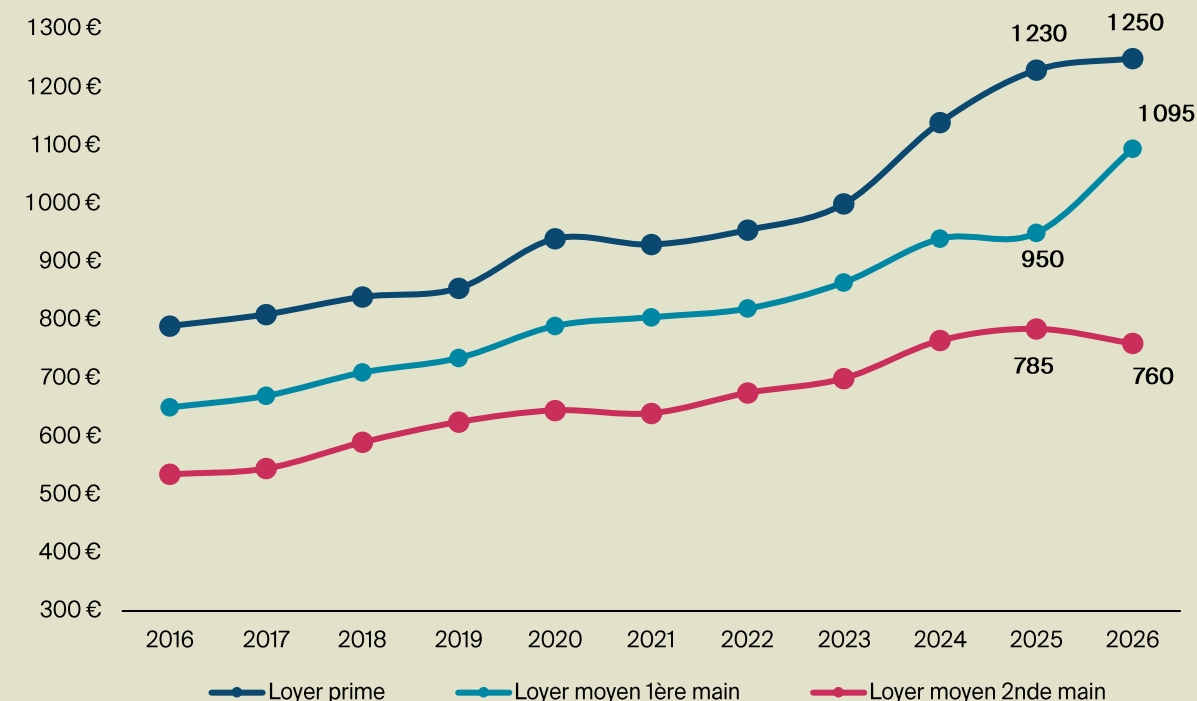
# Consolidation du loyer prime

## Ajustement des valeurs locatives de seconde main

- La croissance des valeurs locatives a été spectaculaire sur le marché des bureaux de Paris entre 2020 et 2025 ; depuis 6 mois le contexte a changé avec une offre disponible de plus en plus présente et un ralentissement des commercialisations. Il en découle une trajectoire différente des loyers selon les qualités de surfaces considérées.
- Le prime, installé depuis 2023 au-delà de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an, se consolide au 1<sup>er</sup> semestre 2026 à 1 250 €/m<sup>2</sup>/an, en légère hausse par rapport à la valeur relevée en 2025 (1 230 €/m<sup>2</sup>/an). La croissance est plus prononcée pour les valeurs de transaction des bureaux de première main avec une moyenne record de 1 095 €/m<sup>2</sup>/an affichée au 1<sup>er</sup> semestre 2026 (+17% en un an). La faible activité sur ce segment appelle à la prudence quant à l'interprétation de cette donnée et sa pertinence sur le court terme. D'autant que les loyers de seconde main sont, pour la 1<sup>ère</sup> fois, orientés à la baisse avec une valeur moyenne de 760 €/m<sup>2</sup>/an. La persistance d'un stock important (367 000 m<sup>2</sup> de cette qualité) incite les propriétaires à recalibrer leurs attentes en la matière.

### Loyers moyens de transactions à Paris QCA

En €/m<sup>2</sup>/an HT/HC



15,4%  
Mesures  
d'accompagnement

Valeur top  
1 300  
€/m<sup>2</sup>/an

Sources : Immostat, Knight Frank

# Stabilisation générale sauf pour les gabarits supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup>

- La dichotomie du marché des bureaux de Paris QCA en termes de tranche de surfaces ne se cantonne pas seulement aux volumes de commercialisation; elle s'observe en effet aussi sur les valeurs moyennes ou top de transactions.
- Les gabarits inférieurs à 3 000 m<sup>2</sup> affichent une stabilité d'une année sur l'autre avec des valeurs locatives autour de 720 €/m<sup>2</sup>/an pour ceux inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>, autour de 880 €/m<sup>2</sup>/an pour des surfaces comprises entre 1 000 et 3 000 m<sup>2</sup>. En optant pour des surfaces rénovées, les futurs locataires des bureaux supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> transactés depuis le début de l'année montrent leur approche précautionneuse des coûts d'occupation. Ce choix impacte directement la valeur moyenne des transactions passée de 1 080 €/m<sup>2</sup>/an en 2025 à 900 €/m<sup>2</sup>/an en 2026.
- Le statu quo des valeurs locatives top d'une année sur l'autre est une information en soi ; il acte une probable séquence d'ajustement des loyers pour stimuler la demande et soutenir les volumes de commercialisation.

| Valeurs locatives moyennes de transaction par tranche de surfaces                                                                                                                                                                                                                                          |       |       |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-----------------------|
| En €/m <sup>2</sup> /an HT/HC                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |       |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2025  | 2026  | Evol. sur un an       |
| < 1000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 720   | 720   | -                     |
| 1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 880   | 880   | -                     |
| 3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 930   | -     | -                     |
| ≥ 5 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1 080 | 900   | ▼                     |
| Valeurs locatives top de transaction par tranche de surfaces                                                                                                                                                                                                                                               |       |       |                       |
| En €/m <sup>2</sup> /an HT/HC                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |       |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2025  | 2026  | Evol. sur un an       |
| < 1000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1 200 | 1 200 | -                     |
| 1 000 / 3 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 300 | 1 300 | -                     |
| 3 000 / 5 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 200 | -     | -                     |
| ≥ 5 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1 200 | 900   | ▼                     |
| <small>Loyer top : valeur la plus haute observée au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)</small><br><small>Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)</small> |       |       |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |       | Source : Knight Frank |

---

# 02. Offre disponible & future

---

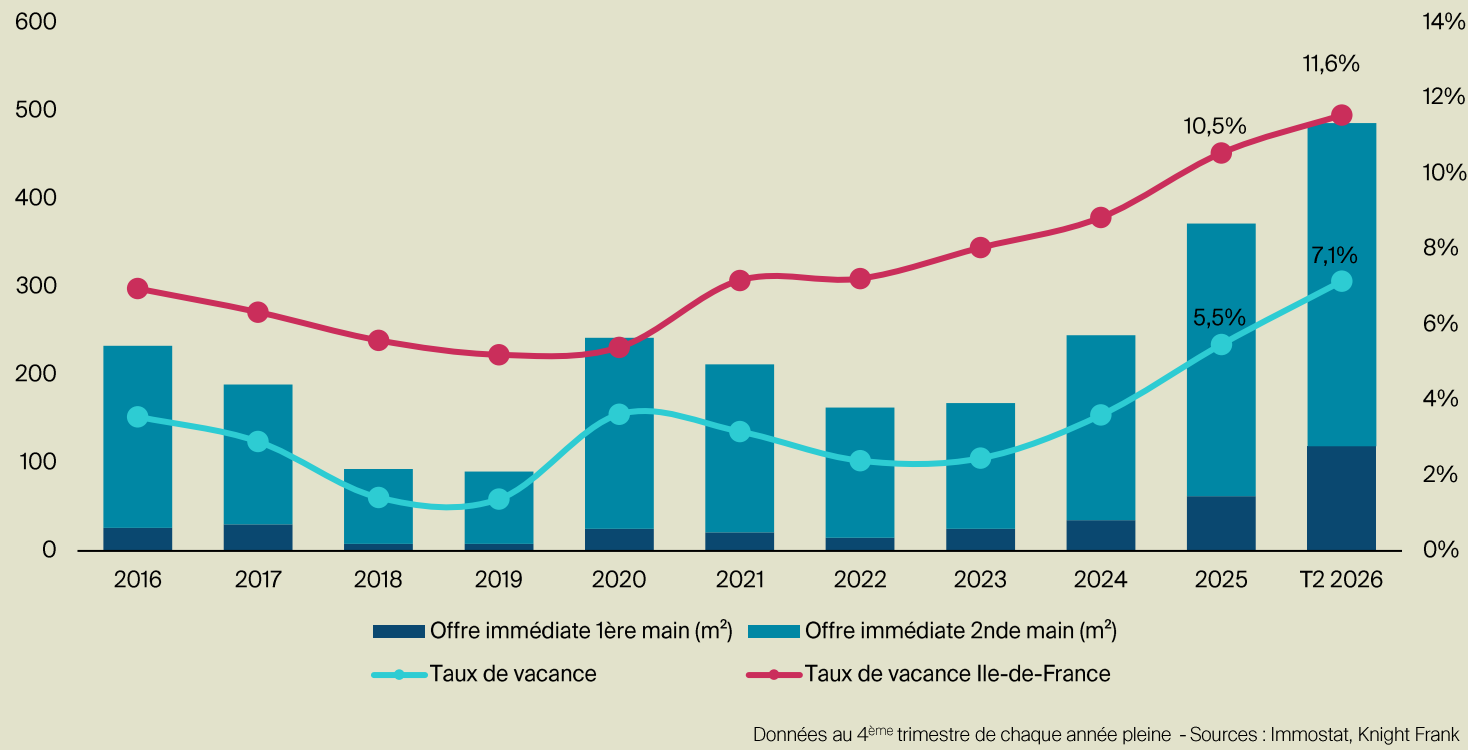


# Augmentation massive de l'offre

## Doublement des surfaces de première main

- Dans la continuité de la tendance haussière observée en début d'année, le stock immédiatement disponible de bureaux à Paris QCA franchit un nouveau palier avec, à mi-année 2026, un volume total de 486 000 m<sup>2</sup> vacants, soit 7,1% du parc tertiaire de ce secteur. Jamais ce marché n'a connu une telle situation de suroffre alors même que la demande placée ralentit (-9% en un an et 309 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur les 12 derniers mois). Fait notable nouveau, l'augmentation massive de cette offre immédiate, portée essentiellement par les bureaux de seconde main en 2025, est désormais perceptible sur les surfaces neuves ou restructurées. Elles sont passées de 62 000 m<sup>2</sup> recensées fin 2025 à 119 000 m<sup>2</sup> mi-2026. L'écoulement de ces bureaux restructurés pour l'essentiel est moins évident pour les entreprises qui doivent souvent composer à des valeurs locatives supérieures à 1 000 €/m<sup>2</sup>/an.
- Il est probable que le taux de vacance de Paris QCA conserve son orientation haussière d'ici la fin de l'année : un peu plus de 165 000 m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles disponibles au cours des 6 prochains mois ont d'ores et déjà été identifiées.

**Offre immédiate de bureaux et taux de vacance à Paris QCA**  
En milliers de m<sup>2</sup>

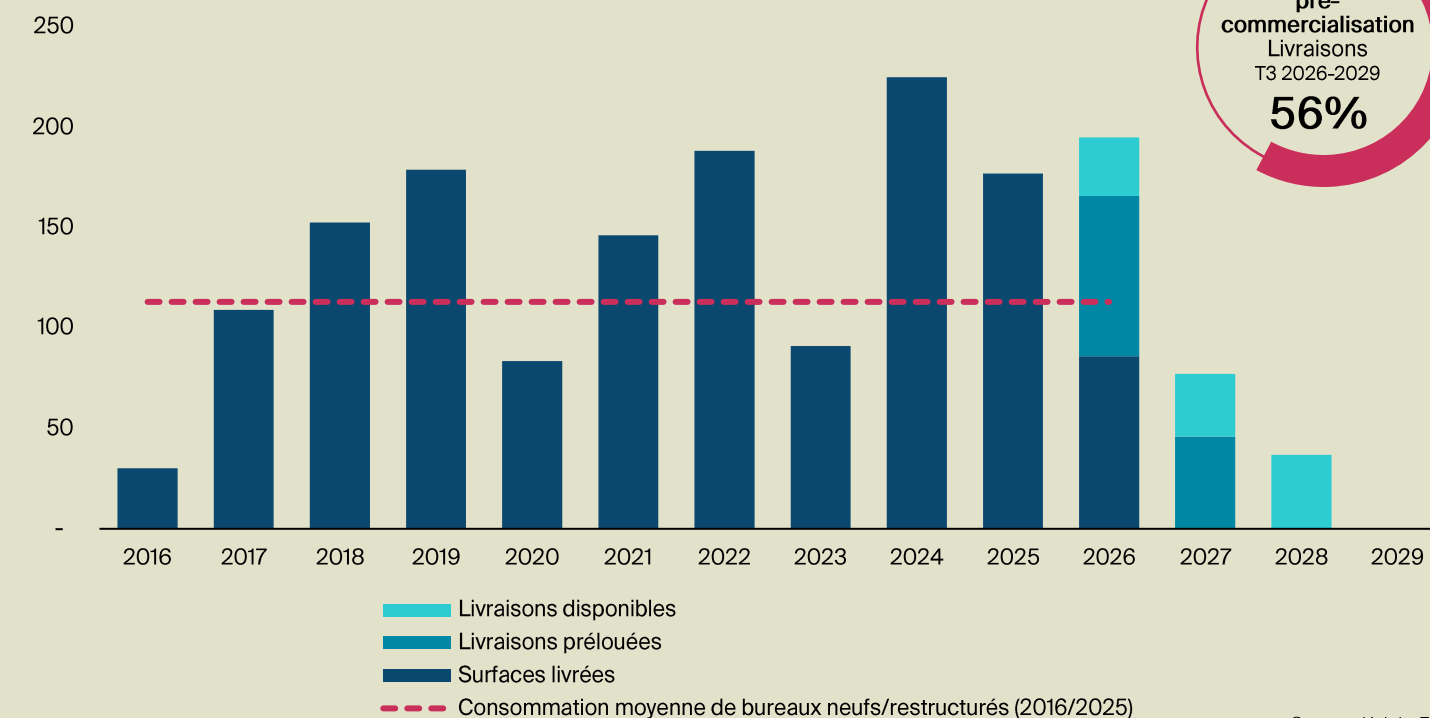


# Production de 2026 sous contrôle

## Ralentissement des livraisons en 2027

- L'année 2026 s'annonce comme décisive sur le marché des bureaux de Paris QCA qui voit le volume de ses livraisons passer de 177 000 m<sup>2</sup> en 2025 à près de 203 000 m<sup>2</sup>. La mise à niveau du parc tertiaire sur ce secteur est très largement à l'œuvre et rencontre un succès relatif puisque près de 113 000 m<sup>2</sup> de ces surfaces ont déjà trouvé leur preneur, dont les 2 chantiers les plus significatifs (« One Monceau » et « M Les Cimes »). Dans le détail, l'essentiel de la production future à commercialiser -114 000 m<sup>2</sup> entre aujourd'hui et 2028 répartis sur 12 opérations - est concentré dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement (60 000 m<sup>2</sup>) avec des programmes proposant, pour la grande majorité, des gabarits de surfaces entre 5 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>.
- La mise sur le marché du QCA de surfaces rénovées de très bonne facture sur des gabarits à partir de 1 000 m<sup>2</sup> vient directement concurrencer les produits restructurés en jouant sur un couple qualité / loyers de plus en plus séduisant pour les entreprises locataires.

**Livraisons de bureaux supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> à Paris QCA**  
En milliers de m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an).
- **LOYER TOP :**  
Loyer de transactions (> 500 m<sup>2</sup>) le plus élevé observé sur l'année en cours (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/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



Transformation des bureaux en logements | Février 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



**Magali Marton**  
Partner, Head of Research

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

magali.marton@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



**Magguy Perreaux**  
Chargée d'études

+33 6 43 64 76 88  
+33 1 43 18 08 61

magguy.perreaux@fr.knightfrank.com

# 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

