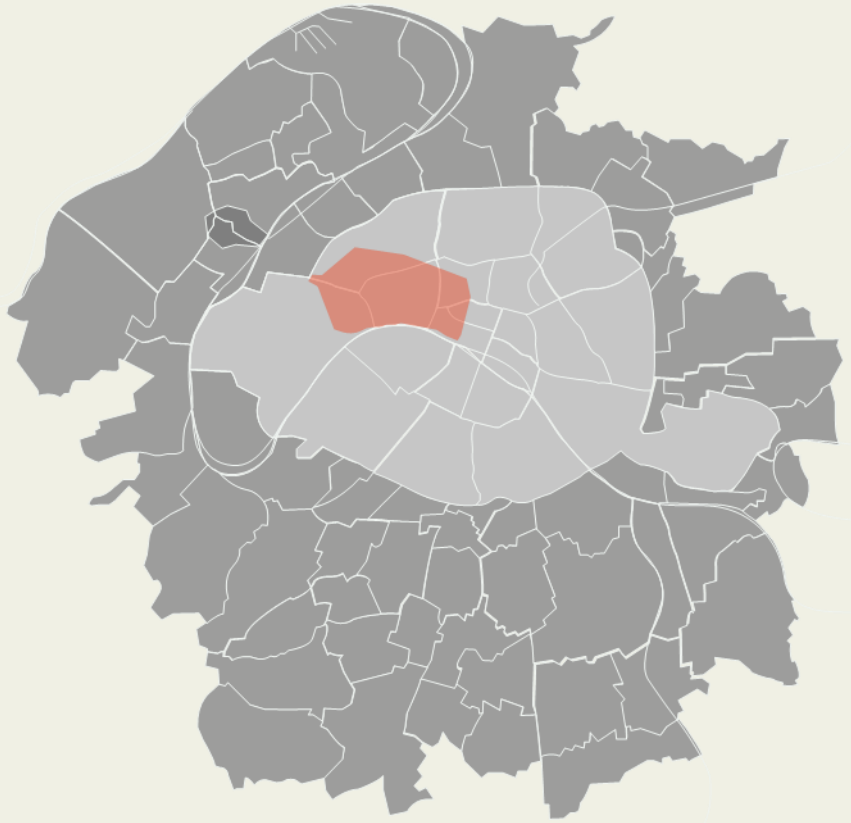
Le marché des bureaux Paris QCA

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	357 000 m²	487 000 m²	*+36%*
Taux de vacance	5,3%	7,2%	*+1,9 pts*
Demande placée	260 500 m²	234 600 m²	*-10%*
Demande placée ≥ 5 000 m²	61 000 m²	18 000 m²	*-70%*
Loyer moyen 1ère main	950 €	990 €	*+4%*
Loyer moyen 2nde main	800 €	780 €	*-3%*
Loyer prime	1 230 €	1 250 €	*+2%*
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

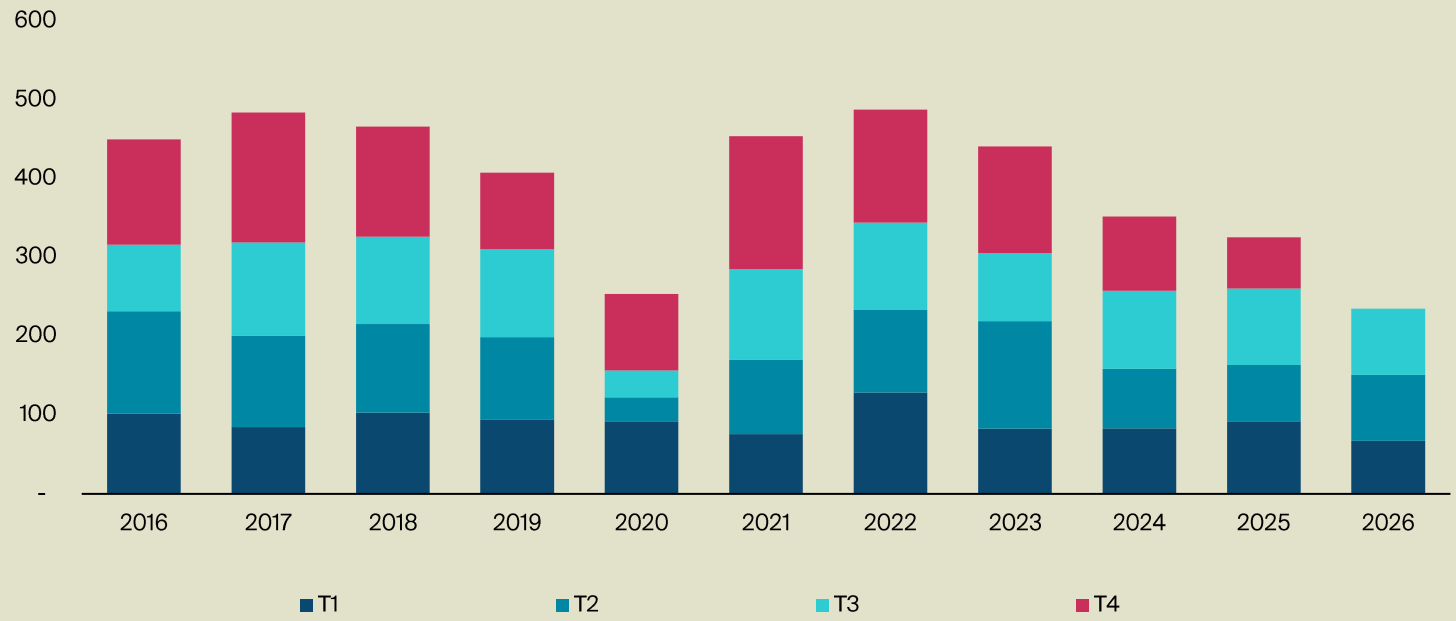


Maintien du volume de demande placée d'un trimestre sur l'autre

- Alors que le marché des bureaux affiche un résultat mitigé au 3ème trimestre 2026 avec seulement 314 000 m² placés, Paris QCA marque sa différence au travers d'une performance trimestrielle de l'ordre de 84 000 m², maintenant ainsi le niveau du trimestre précédent. Cette relative bonne tenue des transactions permet au secteur d'afficher un volume de demande placée de l'ordre de 235 000 m² depuis le début de l'année, en repli de seulement 10% d'une année sur l'autre. Rappelons que le 1er trimestre de l'année 2026 avait été de très faible intensité (67 100 m² consommés), obérant ainsi l'exercice annuel.

- Cette stabilisation des transactions est une bonne nouvelle pour un secteur de marché qui entre dans une séquence assez inédite de marché marquée par une surabondance d'offres : le taux de vacance de 7,2% est au plus haut ; il challenge les capacités d'absorption d'un QCA où les loyers sont globalement nettement plus chers que par le passé. Fort heureusement, le secteur peut compter sur une clientèle fidèle et polymorphe en termes d'activité. Cohabitent ainsi fonds de private equity, cabinets d'avocats, enseignes de luxe et grands noms de la tech au rang des preneurs de l'année 2026.

Demande placée de bureaux à Paris QCA
En volume de transactions (en milliers de m²)



Sources : Immostat, Knight Frank

Plus de 50% de la demande placée traitées sur des gabarits inférieurs à 1 000 m²

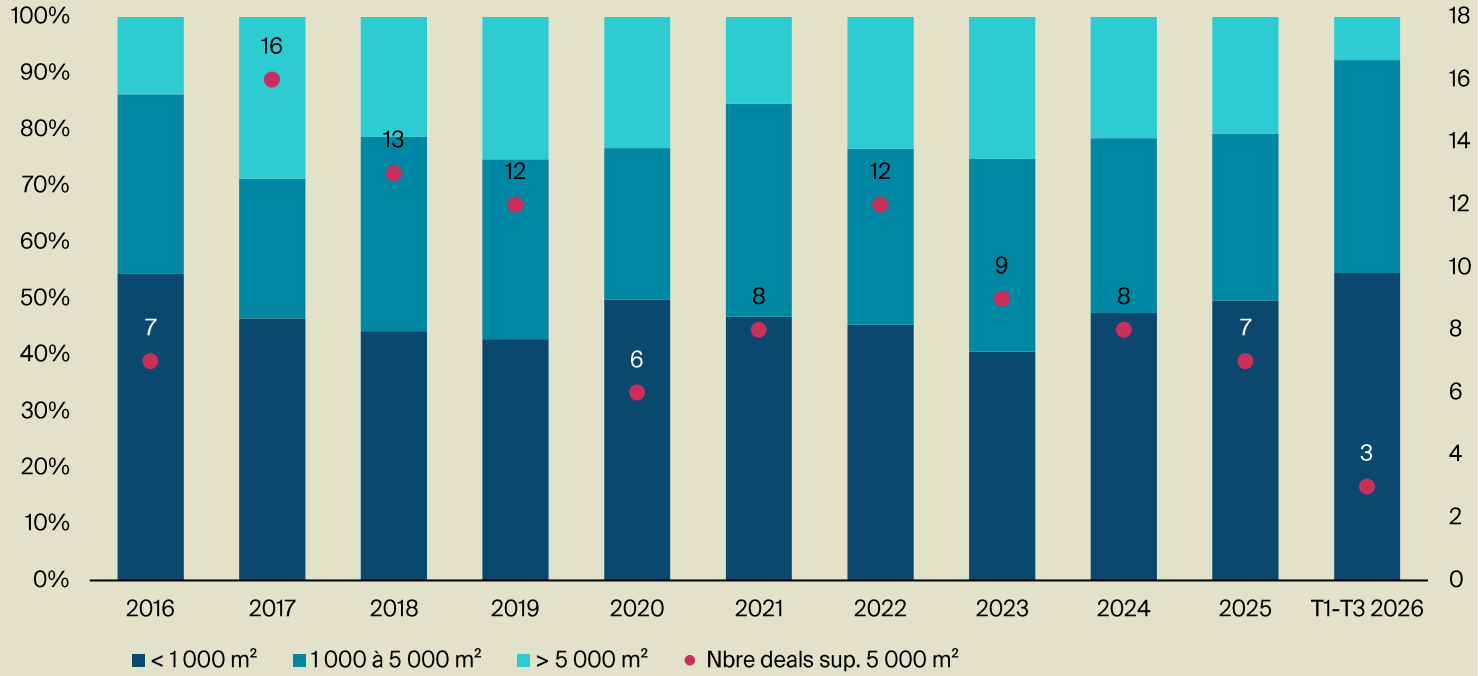
- La répartition de la demande placée de bureaux à Paris QCA telle qu'observée au 3ème trimestre met en évidence un double phénomène avec, d'une part, une accélération des prises à bail sur le segment des surfaces de taille intermédiaire et, d'autre part, une stabilisation des prises à bail de grands gabarits sur un rythme plutôt lent.

- Le segment des bureaux supérieurs à 5 000 m² peine, en effet, à réitérer ses performances passées, de l'ordre de 70 000 m² consommés en 2024 et 2025 : depuis 3 trimestres, Paris QCA n'affiche qu'une seule signature de ce gabarit par période : JLL (6 500 m²) sur « Signature » dans le 8ème au 1er trimestre, CHAPSVISION (5 500 m²) sur « Soco » dans le 9ème au 2ème trimestre et, enfin, ACM sur 6 000 m² dans « Le Titien ».

- Paris QCA affiche donc une configuration de sa demande placée très concentrée sur les petites et moyennes surfaces, respectivement 55% et 38% de parts de marché. Il faudrait que la surface moyenne des transactions augmente à l'avenir pour espérer contenir la poussée de l'offre immédiate (487 000 m² recensés actuellement, soit 20 mois de commercialisation au rythme actuel).

Demande placée de bureaux à Paris QCA par tranche de surfaces & Nombre de transactions sup. 5 000 m²

En volume de transactions (en milliers de m²)



Source : Immostat

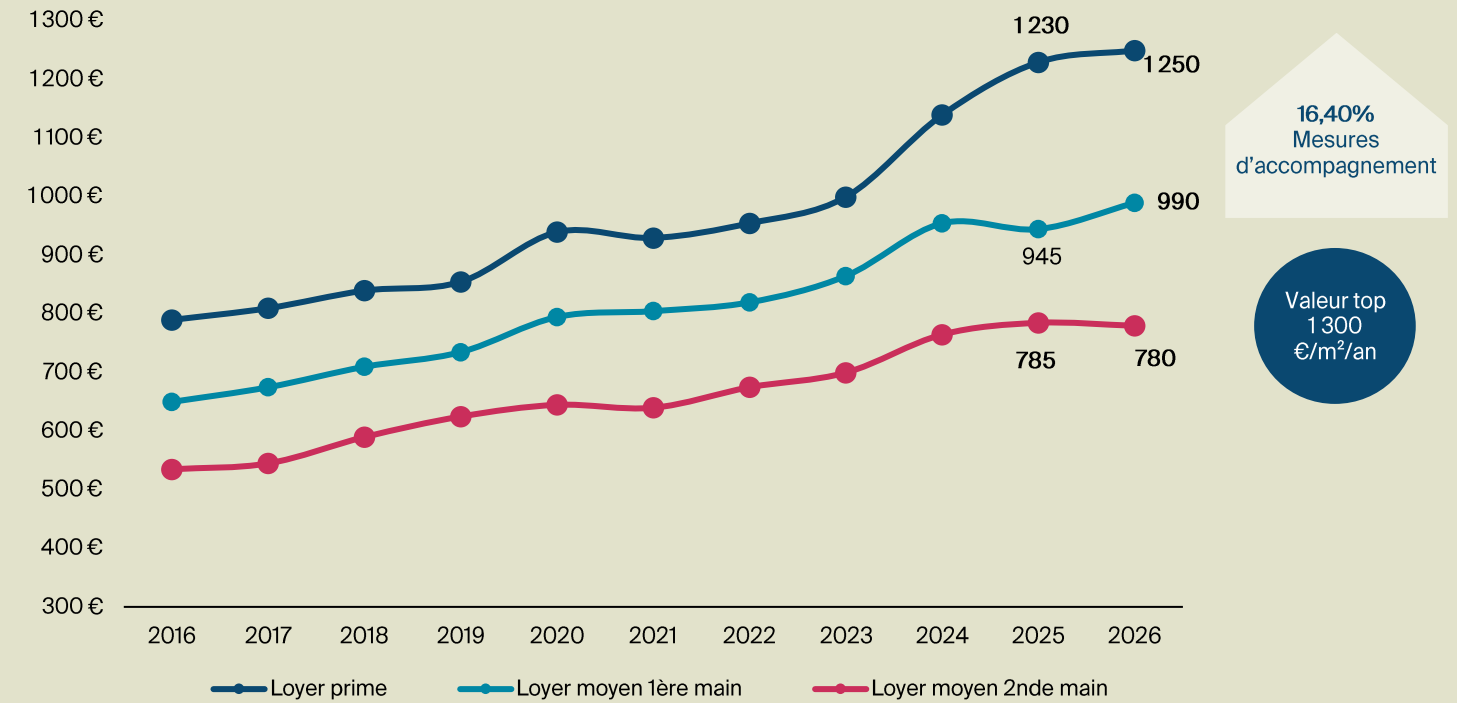
Divergence de trajectoires pour les loyers
Recul des valeurs de seconde main

- La croissance des valeurs locatives a été spectaculaire sur le marché des bureaux de Paris QCA entre 2020 et 2025 ; depuis 12 mois, le contexte a changé avec une offre disponible de plus en plus présente et une contraction des commercialisations de grand gabarit. Il en découle une trajectoire différente des loyers selon les qualités de surfaces considérées.

- Le prime, installé depuis 2023 au-delà de 1 000 €/m²/an, se consolide à 1 250 €/m²/an, en légère hausse (+2%) par rapport à la valeur relevée en 2025 (1 230 €/m²/an). La croissance est plus prononcée pour les valeurs de transactions des bureaux de première main avec une moyenne de 990 €/m²/an affichée en 2026 à date (+4% en un an). Une dizaine de signatures ont dépassé la barre symbolique des 1 000 €/m²/an .

- Les loyers de seconde main sont, pour la 1ère fois, orientés à la baisse (-3%) sur le secteur du QCA avec une valeur moyenne de 780 €/m²/an. La persistance d'un stock important (367 000 m² de cette qualité répartis sur plus de 600 immeubles) incite les propriétaires à modérer leurs attentes de loyers.

Loyers moyens de transactions à Paris QCA
En €/m²/an HT/HC



Sources : Immostat, Knight Frank

Stabilisation des loyers pour les petites surfaces
Ajustement pour les gabarits supérieurs à 3 000 m²

- 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 également sur les valeurs moyennes ou top de transactions.
- Les gabarits inférieurs à 3 000 m² affichent une stabilité d'une année sur l'autre avec des valeurs locatives autour de 720 €/m²/an pour ceux inférieurs à 1 000 m², autour de 900 €/m²/an pour des surfaces comprises entre 1 000 et 3 000 m². Pour ces mêmes segments de surfaces, les valeurs top sont également inchangées, comprises entre 1 200 et 1 300 €/m²/an.
- L'analyse est diamétralement opposée s'agissant des bureaux supérieurs à 3 000 m² et plus : valeurs moyennes et top affichent une correction d'une année sur l'autre, de l'ordre de 6% pour les surfaces comprises entre 3 000 et 5 000 m², -17% pour celles supérieures à 5 000 m² (3 signatures). L'écrêtement des loyers top (entre 900 et 960 €/m²/an) est un 1er signal à l'adresse des investisseurs, les invitant à bien penser la pertinence du couple prestations et loyers.

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

	2025	T1-T3 2026	*Evol. sur un an*
< 1000 m²	720	720	-
1 000 / 3 000 m²	880	900	▲
3 000 / 5 000 m²	930	870	▼
≥ 5 000 m²	1 080	900	▼

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

	2025	T1-T3 2026	*Evol. sur un an*
< 1000 m²	1 200	1 200	-
1 000 / 3 000 m²	1 300	1 300	-
3 000 / 5 000 m²	1 200	960	▼
≥ 5 000 m²	1 200	900	▼

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

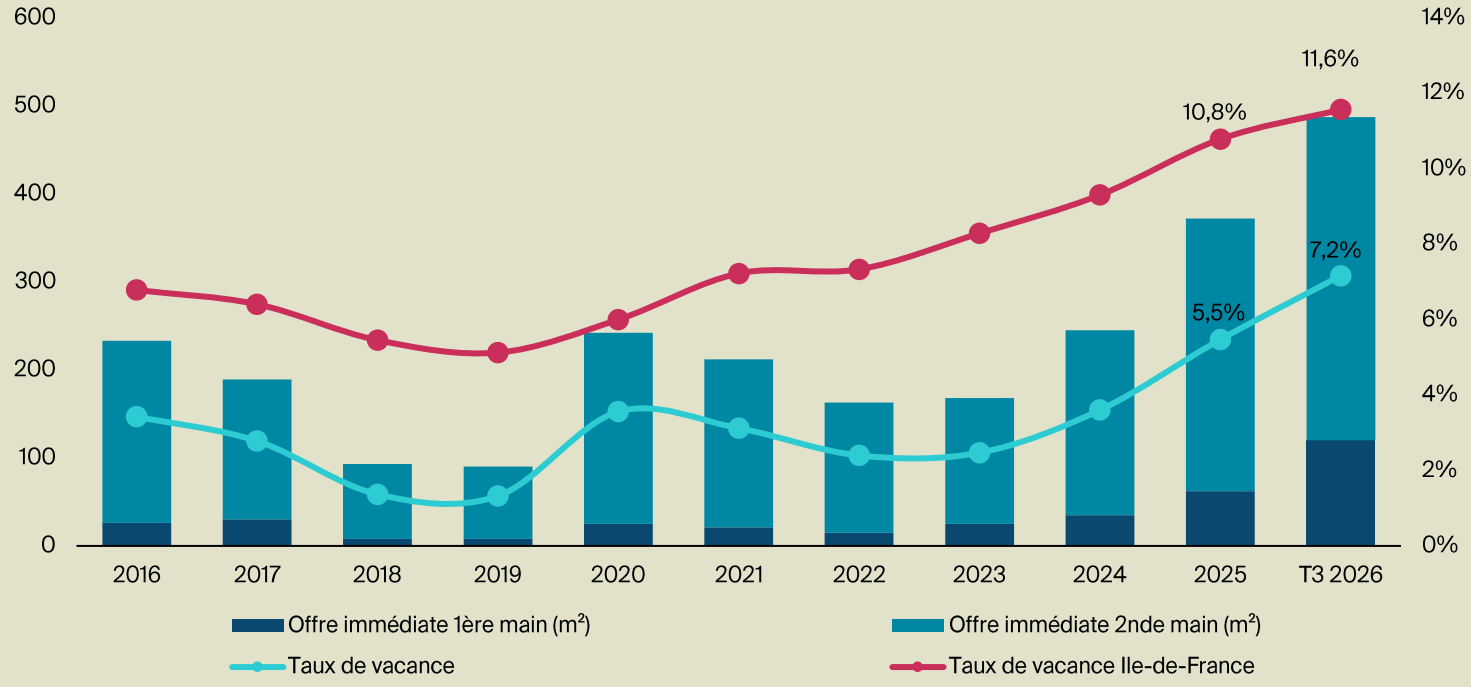


Taux de vacance supérieur à 7% & doublement des surfaces de première main

- Le ralentissement des prises à bail de grand gabarit à Paris QCA sur les 9 derniers mois est concomitant avec l'arrivée sur le marché d'une quantité abondante de libérations de bureaux et de livraisons de projets non précommercialisés. Il en découle une remontée assez spectaculaire des disponibilités immédiates, passées de 372 000 m² identifiées fin 2025 à 487 000 m² actuellement, soit un taux de vacance de 7,2%, un niveau record pour le QCA. L'accroissement de l'offre immédiate est homogène en termes de qualité de surfaces : +57 000 m² en 9 mois pour la seconde main, qui représente les ¾ des disponibilités, + 58 000 m² pour celle de première main (locaux restructurés sur ce secteur). On notera la part croissante de la rénovation dans les surfaces actuellement sur le marché, de l'ordre de 185 000 m². Elle correspond à une recherche de locaux qualitatifs à un budget plus maitrisé.

- 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 82 000 m² de surfaces additionnelles disponibles au cours des 3 prochains mois ont d'ores et déjà été identifiées et 186 000 m² en 2027.

Offre immédiate de bureaux et taux de vacance à Paris QCA
En milliers de m²

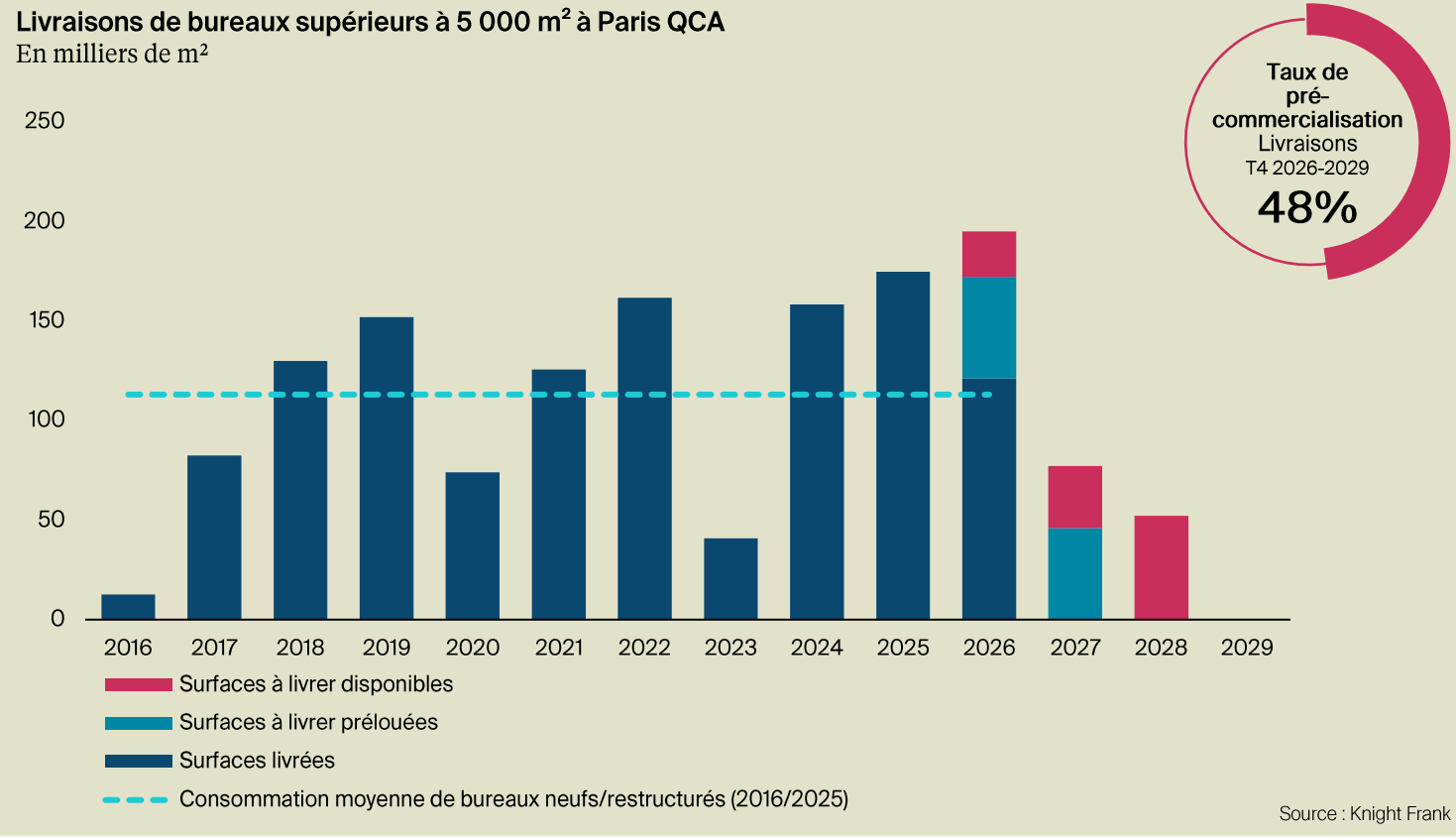


Données au 4ème trimestre de chaque année pleine - Sources : Immostat, Knight Frank

Ralentissement bienvenu des livraisons en 2027

- Le contraste entre 2026 et 2027 est saisissant s'agissant de la production de bureaux à Paris QCA : 195 000 m² cette année - un pic historique sur les 10 dernières années - mais seulement 77 000 m² identifiés pour 2027.
- Les livraisons de bureaux en 2026 ont rencontré un succès mitigé comme en atteste un taux de précommercialisation de 58%, qui contraste avec les 90% observés en 2024 et 2025. Il en résulte un solde à commercialiser de plus de 82 000 m². La situation sera différente pour 2027 car les chantiers sont moins nombreux (77 000 m² au total) et la quotité prélouée d'ores et déjà plus élevé (60%). Il reste donc un peu plus de 31 100 m² de bureaux de première main à placer, un volume cohérent avec la consommation moyenne (113 000 m² par an depuis 2016).
- La mise sur le marché du QCA de surfaces rénovées de très bonne facture sur des gabarits à partir de 1 000 m² 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 m² à Paris QCA
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 6 12 17 18 94
+33 1 43 87 00 98

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



Magguy Perreaux
Chargée d'études

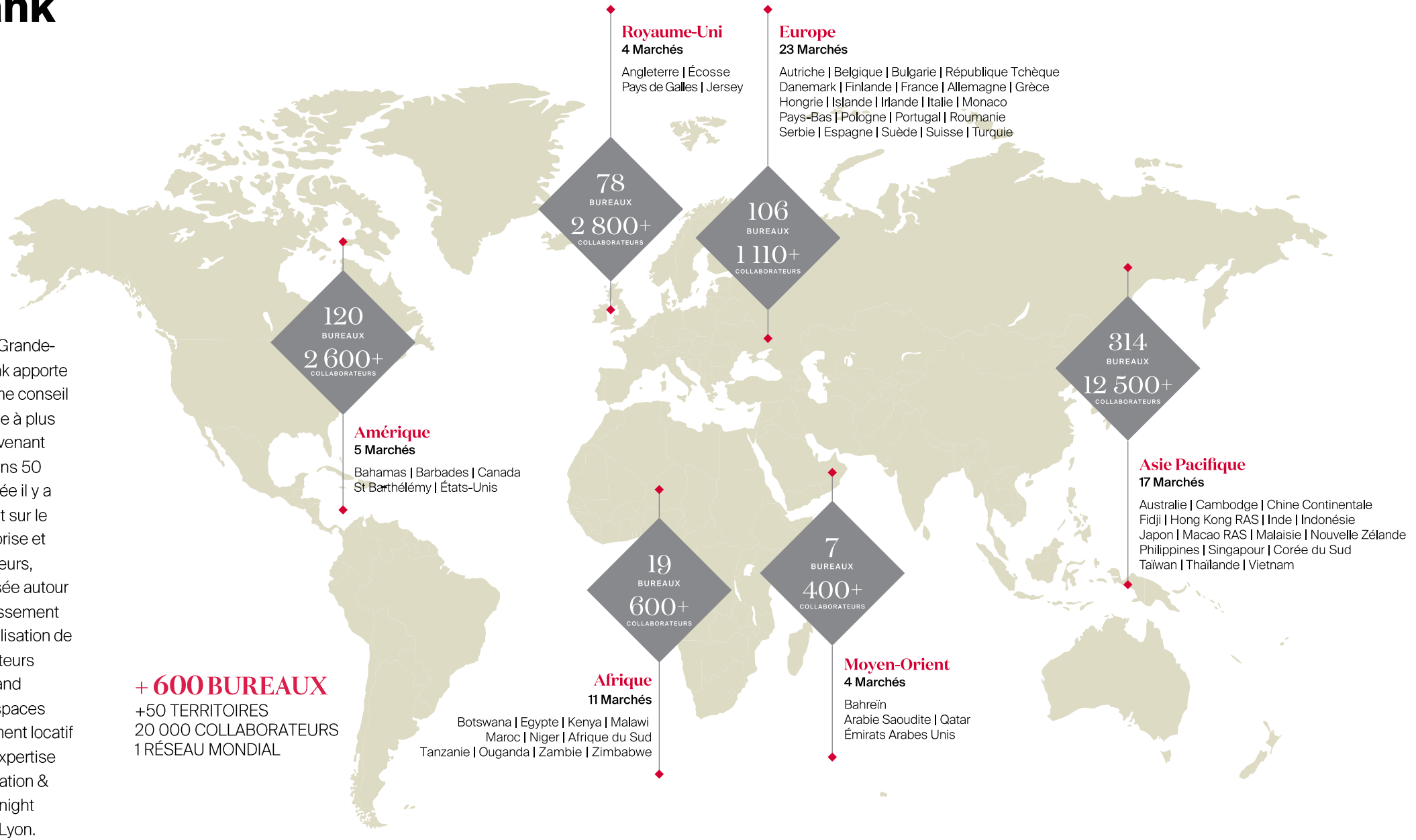
+33 6 43 64 76 88
+33 1 43 18 08 61

magguy.perreaux@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