

Le marché des bureaux en Ile-de-France

1^{er} Trim. 2026

Locatif et investissement

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. <u>Contexte économique</u>	p. 05
02. <u>Marché locatif</u>	p. 08
03. <u>Investissement</u>	p. 18
04. <u>Définitions</u>	p. 23



Un 1^{er} trimestre 2026 à bas régime

Le recalibrage du marché des bureaux en Ile-de-France se poursuit en 2026, avec un 1^{er} trimestre à bas régime, tant du côté des utilisateurs que de l'investissement direct en immobilier.

La conjoncture économique toujours incertaine et les tensions géopolitiques ont eu raison des projets immobiliers des entreprises, qui redimensionnent, reportent, voire annulent leur déménagement.

Il en découle ainsi un volume de demande placée (367 700 m²) calé sur des plus bas historiques, et sur un décroché significatif, de l'ordre de 25%, par rapport aux volumes moyens des 10 dernières années. Le ralentissement est surtout sensible sur les gabarits de surfaces supérieures à 5 000 m², qui auront dégagé moins de 77 000 m² commercialisés au travers de 7 signatures. Dans ce contexte

particulier, la Capitale conserve un rôle central, en concentrant 40% des volumes traités et 25% s'agissant de Paris Quartier Central des Affaires (QCA). En périphérie, le Croissant Ouest relève la tête à la faveur d'une signature supérieure à 20 000 m² en Péri Défense, alors que la Deuxième Couronne Sud accueille l'autre transaction majeure de ce trimestre (Vélizy-Villacoublay).

La persistance d'une offre immédiate importante (6,3 millions de m²) et son évolution parfois rapide – comme à Paris – met sous pression les valeurs locatives de transactions.

Elles affichent encore sur certains secteurs une croissance, mais sur un rythme mesuré concernant les loyers prime (1 210 €/m²/an pour le QCA) et ceux de signature sur les surfaces neuves et restructurées, compris selon les micromarchés entre 640 et 990 €/m²/an à Paris et entre 310 et 500 €/m²/an en Petite Couronne. Les valeurs locatives de transactions des surfaces de seconde main s'ajustent là où l'offre est surabondante : -11% en Première Couronne (250 €/m²/an) et entre -4% et -5% sur certains secteurs de Paris pour des valeurs comprises entre 500 et 620 €/m²/an. Elles résistent encore dans le QCA où le taux de vacance reste mesuré (6% à comparer à 11,3% à l'échelle de l'Ile-de-France).

Le marché des capitaux immobiliers aura été peu actif au 1^{er} trimestre 2026, de l'ordre de 1,4 milliard d'euros engagés en Ile-de-France dont seulement 717 millions d'euros sur des actifs immobiliers bureaux. Paris QCA concentre 74% de l'activité du marché ce trimestre avec 530 millions d'euros investis. Cette contraction du marché pourrait perdurer au cours des trimestres à venir, compte tenu de la dégradation du climat géopolitique qui contrarie les flux naturels des capitaux étrangers. Une décompression des taux de rendement de prime est à envisager si les taux obligataires conservent leur trend haussier actuel.



01. Contexte économique



La France moins pénalisée que ses voisins face à la guerre au Moyen-Orient

Face à la guerre au Moyen-Orient déclenchée le 28 février, les prévisions de la Banque Centrale Européenne (BCE) anticipent un choc négatif de -0,3 points de PIB au sein de la Zone Euro et une croissance de +0,9%. Les principales économies européennes ont toutes revu leurs prévisions de croissance à la baisse.

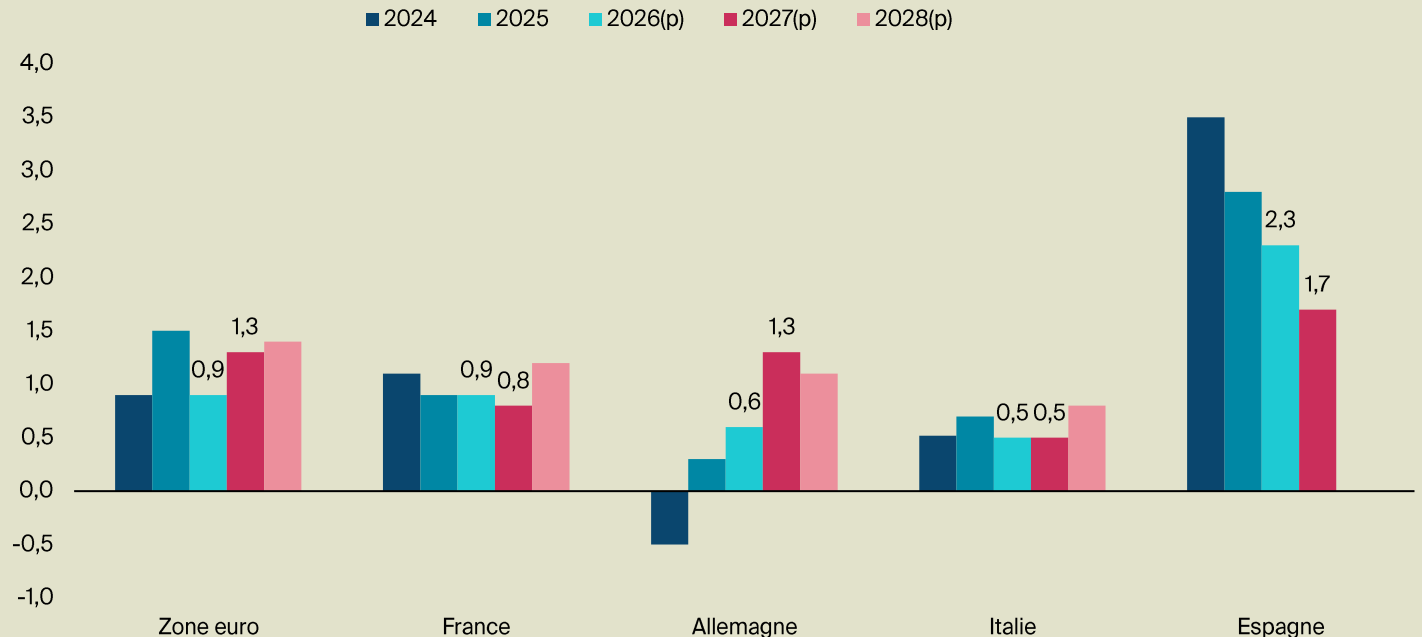
Grâce à son mix énergétique, la France est certes significativement impactée par les tensions inflationnistes, mais dans des proportions moindres comparé au reste de la Zone Euro. Ainsi, la France devrait subir un impact minime (-0,1 point de PIB) et afficher une croissance de son PIB de +0,9%, soit une dynamique bien supérieure à l'Allemagne (+0,6%) et à l'Italie (+0,5%).

Avec une inflation française toujours prévue sous le seuil de 2%, la consommation des ménages devrait augmenter de +0,7% en 2026 d'après la Banque de France. L'investissement devrait croître de +0,7% sous l'impulsion des ménages et des entreprises. Aussi, si la confiance des agents économiques français est certes dégradée (climat des affaires estimé à 96,9 en mars 2026), elle reste supérieure à son niveau observé au moment des dissolutions des gouvernements Bayrou et Lecornu I.

Toutefois, ces prévisions restent fragiles et dépendent grandement de la durée du blocage du détroit d'Ormuz. Si les conditions monétaires sont, pour l'heure, toujours favorables en France, l'enlisement du conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère pourraient plausiblement amener la BCE à rehausser ses taux au court de l'année. Ces hausses de taux pourraient inciter les ménages à privilégier l'épargne à l'investissement ou la consommation.

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

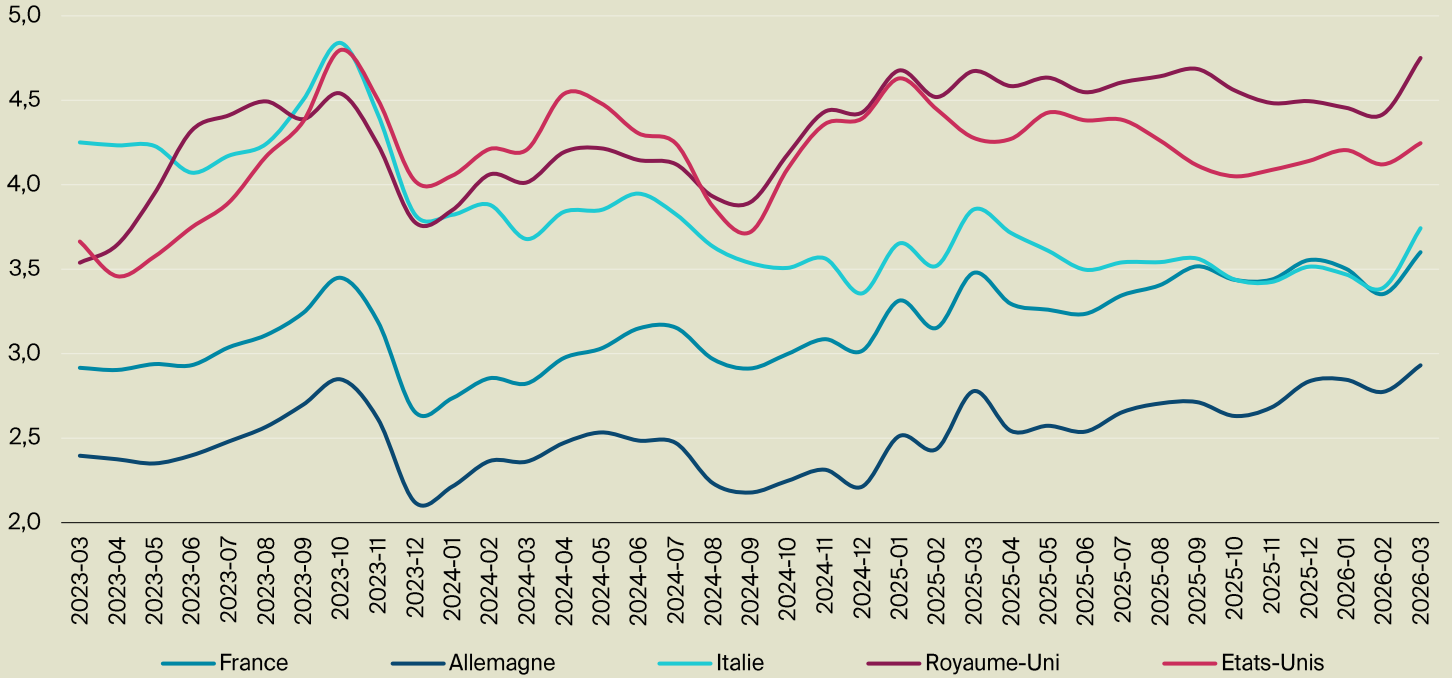
Une remontée des taux longs des économies de l'Occident

Alors que la France ressortait d'une fin d'année 2025 perturbée par l'instabilité politique nationale, un accord parvenu entre les partis politiques a permis de retrouver un taux OAT plus faible lors des deux premiers mois de 2026. C'était cependant sans compter sur le conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère. Le taux OAT de la France a ainsi atteint 3,8% à fin mars 2026, soit son plus haut niveau depuis 15 ans.

Ce phénomène de remontée des taux obligataires concerne toutefois la plupart des pays de l'Occident, et la France est moins concernée que d'autres économies. Par exemple, depuis le début du conflit au Moyen-Orient, les taux OAT du Royaume-Uni et de l'Italie ont augmenté de plus de 33 points de base contre 25 pour la France (évolution calculée sur la moyenne mensuelle). A ce propos, le taux italien est repassé au-dessus de la France. Les Etats-Unis ont vu leur taux augmenter de 13 points de base, mais celui-ci est toujours largement supérieur à la France. Seule l'Allemagne, référence européenne voire mondiale, a mieux résisté que la France avec une hausse de seulement 15 points de base.

Les taux OAT des pays européens pourraient augmenter à l'avenir si le conflit au Moyen-Orient s'enlise. D.Trump a publiquement déclaré vouloir doubler les dépenses militaires américaines d'ici moins d'un an. Cette hausse de dépenses devrait contribuer à significativement augmenter le taux OAT des Etats-Unis. Un taux OAT plus élevé est aussi synonyme d'une meilleure rémunération pour les investisseurs, qui pourraient être ainsi incités à privilégier les titres de dette américaine à ceux des pays Européens. Par ce jeu, les prix des obligations des pays européens pourraient diminuer, provoquant dès lors une hausse de leurs taux OAT.

Taux obligataires 10 ans - 2023-2026
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 %	+ 0,9 %	+ 0,8 %	+1,2 %
Taux de chômage	7,4 %	7,6 %	8,0 %	7,9 %	7,7 %
Créations nettes d'emplois ('000)	+ 229	+ 34	+ 16	+ 67	+ 126
Climat des affaires (fin de période)	95,0	98,7 (déc.)	96,9 (mar.)	-	-
Investissement des entreprises	-1,6 %	+ 0,3 %	+ 0,7 %	+ 1,5 %	+ 1,6 %
Défaillances d'entreprises ('000) – cumul 12 mois	65,7	68,6	69,4 (fév.)	-	-
Exportations	+ 2,4 %	+ 1,4 %	+ 3,5 %	+ 2,3 %	+2,9 %
Importations	- 1,3 %	+ 3,0 %	+ 0,7 %	+ 2,1 %	+2,4 %

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

02. *Marché* locatif



Chiffres clés de l'Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2026



367 700 m²

**DEMANDE PLACÉE
DE BUREAUX**

Au 1er trim 2026

Sources : Knight Frank, Immostat

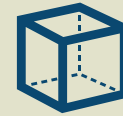


1 210 €/m²/an

LOYER PRIME

A Paris QCA

Sources : Knight Frank, Immostat



6,3 M m²

**OFFRE IMMÉDIATE
DE BUREAUX**

Sources : Knight Frank, Immostat



11,3%

**TAUX DE VACANCE
DE BUREAUX**

Sources : Knight Frank, Immostat

Un 1^{er} trimestre à très faible intensité

Dans un mouvement continu de contraction de la demande placée observée depuis 2017, le marché des bureaux francilien affiche au 1^{er} trimestre 2026 un volume de commercialisation parmi les plus bas relevés sur la dernière décennie. Avec un peu moins de 370 000 m² consommés sur les 3 premiers mois, l'année 2026 démarre sur une entame à très faible intensité, alors que les soubresauts sur la scène politique française sont passés au second plan après le tumulte des conflits ouverts fin février au Moyen Orient.

Dans ce climat mondial de défiance et de méfiance sur les trajectoires des économies des pays développés dont la France, les entreprises utilisatrices des surfaces de bureaux ont donc choisi de différer voire d'annuler leurs projets immobiliers, réduisant à la portion congrue leur appel au marché pour leurs besoins de nouvelles surfaces.

Cette perte de substance de la consommation de bureaux en Ile-de-France s'élève à 15% d'une année sur l'autre, à comparer à 25% par rapport à la moyenne du 1^{er} trimestre sur les 5 dernières années, mais à 30% en comparaison de la décennie écoulée (2016-2025). C'est dire la disruption profonde qui s'opère sur le marché tertiaire francilien et qui confirme notre anticipation

1^{er} Trim. 2026

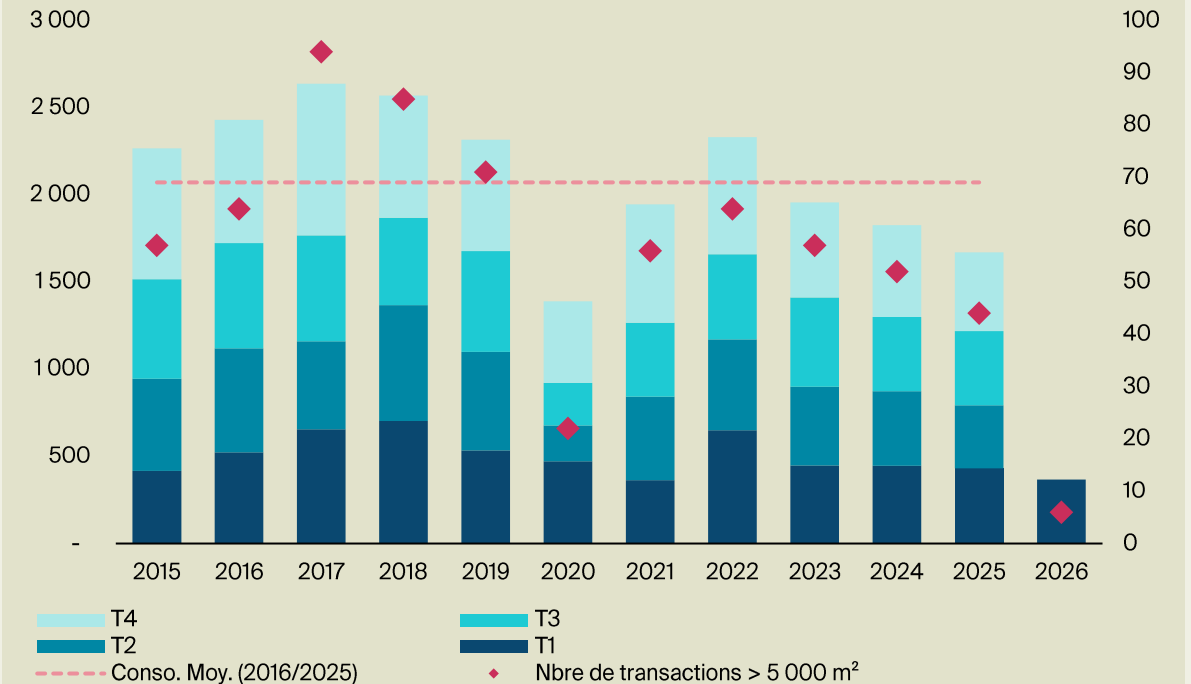
-15% **-30%**

VERSUS T1 2025 VERSUS MOY. 2016-2025

d'une demande placée autour de 1,5 million de m² sur l'ensemble de l'année 2026.

Le détail de la composition de la demande placée de bureaux met en évidence une résilience des petites et moyennes surfaces – c'est-à-dire celles inférieures à 5 000 m² – qui respectent leurs temps de passage moyens sur les 5 dernières années (157 000 m² vs. 134 000 m² enregistrés au 1^{er} trimestre 2026). En revanche, l'activité transactionnelle est réduite s'agissant des gabarits supérieurs à 5 000 m², avec moins de 77 000 m² placés au travers de 7 transactions, soit un recul de 48% d'une année sur l'autre, et de 61% et 64% par rapport aux volumes moyens sur les 5 et 10 dernières années.

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



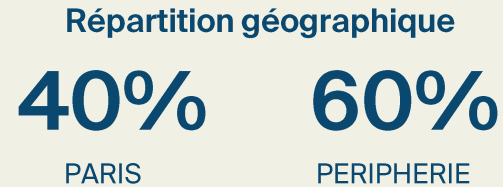
Sources : Knight Frank, Immostat

Paris toujours prédominant & retour de l'Ouest

La contraction de l'activité transactionnelle sur la Capitale est toujours une constante du marché des bureaux en Ile-de-France, avec cependant un recul de sa part de marché de 50% relevée en 2025 à 40% au 1^{er} trimestre 2026. Le ralentissement de la demande placée à Paris QCA et Centre Ouest explique ce recul même si le secteur demeure le 1^{er} en termes de transactions (25% du volume soit 90 700 m² pris en occupation). Les volumes sont nettement moins importants sur les autres micromarchés parisiens avec à peine 33 000 m² et 21 000 m² traités dans les arrondissements du Sud et du Nord Est.

Le 1^{er} trimestre 2026 aura été marqué par un retour des secteurs de l'Ouest, dont celui du Croissant Ouest, qui aura consommé 77 300 m² durant la période, dont 42 000 m² en Péri Défense à la faveur de la signature de 22 000 m² dans « Hive » à Rueil-Malmaison. La dynamique reste également bonne à La Défense (36 600 m² dont plus de la moitié sur le segment intermédiaire des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m²).

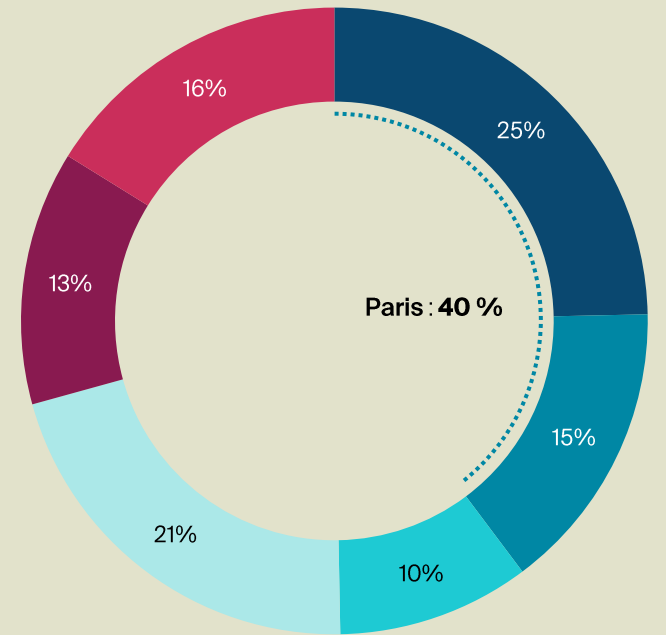
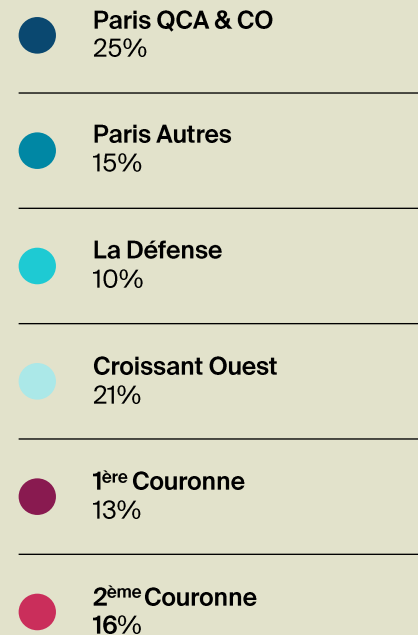
En Première et Deuxième Couronne, les commercialisations de bureaux ont représenté respectivement 48 000 m² et 59 000 m². La dynamique des marchés est contrastée selon les secteurs considérés avec une poussée de la



Première Couronne Nord (aidée par une accélération des prises à bail de surfaces intermédiaires) et en Deuxième Couronne Sud dont le 1^{er} trimestre a été sauvé par le positionnement de DASSAULT SYSTEMS sur 23 000 m² à Vélizy-Villacoublay).

Le déficit de transactions de grande envergure (seulement 7 signatures ce trimestre pour un total de 77 000 m²) rabat les cartes de la répartition géographique de la demande placée de bureaux en Ile-de-France. Pour autant, la Capitale confirme sa prédominance (40% des transactions), alors qu'en périphérie, les transactions de ce trimestre devront être confirmés sur les mois à venir.

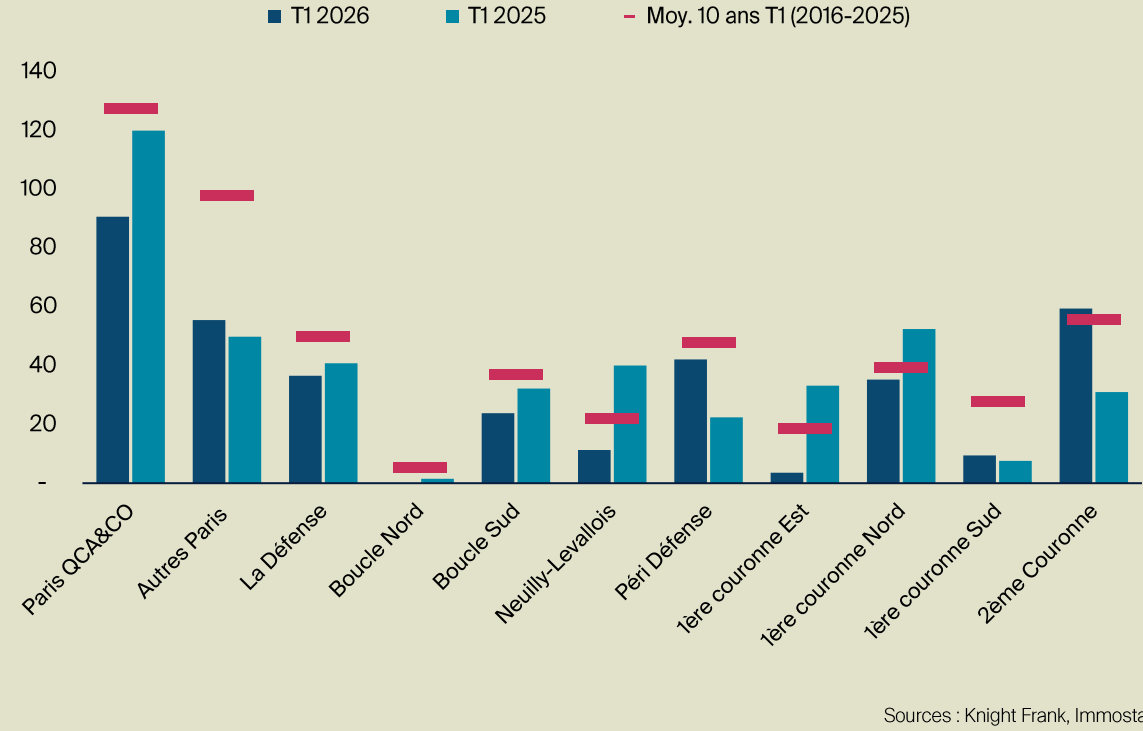
Répartition géographique de la demande placée de bureaux en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2026
En % du volume



Rebond des transactions en Première Couronne

Résilience de La Défense

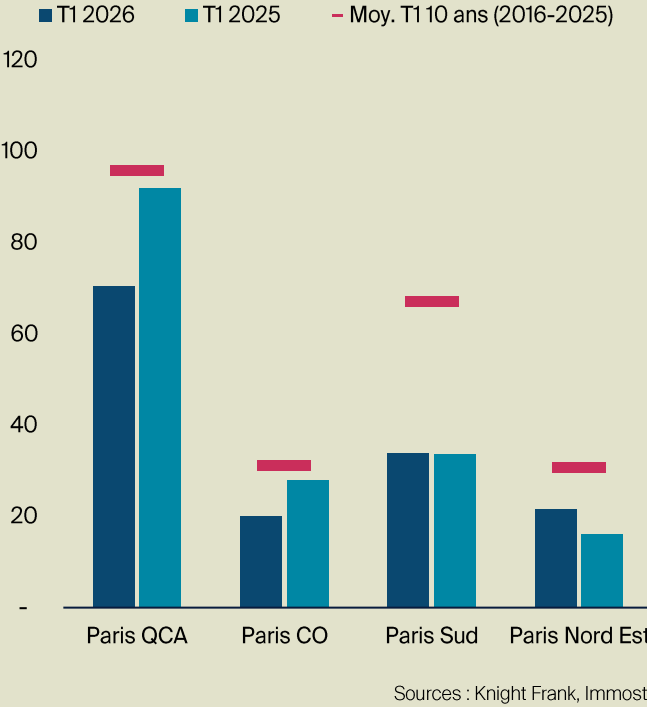
Répartition géographique de la demande placée de bureaux en Ile-de-France
En milliers de m²



Au 1^{er} trimestre 2026
En % du volume placé dans Paris



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



Recul des valeurs de seconde main Tassement sur la première main et le prime

L'effet conjugué d'un ralentissement de la demande placée et d'une augmentation de l'offre immédiatement disponible à l'échelle de l'Ile-de-France recalibre les valeurs locatives de transactions. Au 1^{er} trimestre 2026, elles affichent ainsi un tassement s'agissant des loyers prime, avec un maximum de 1 210 €/m²/an pour Paris QCA (-2% en un an), et des niveaux compris entre 450 et 650 €/m²/an dans le Croissant Ouest ou la Première Couronne.

Les valeurs locatives moyennes de transactions sont encore globalement orientées à la hausse s'agissant des surfaces de première main – entre +1% et +9% pour des loyers compris entre 420 et 500 €/m²/an dans l'Ouest, et entre 640 et 920 €/m²/an dans la Capitale. Elles reculent de 3% en Première Couronne (310 €/m²/an).

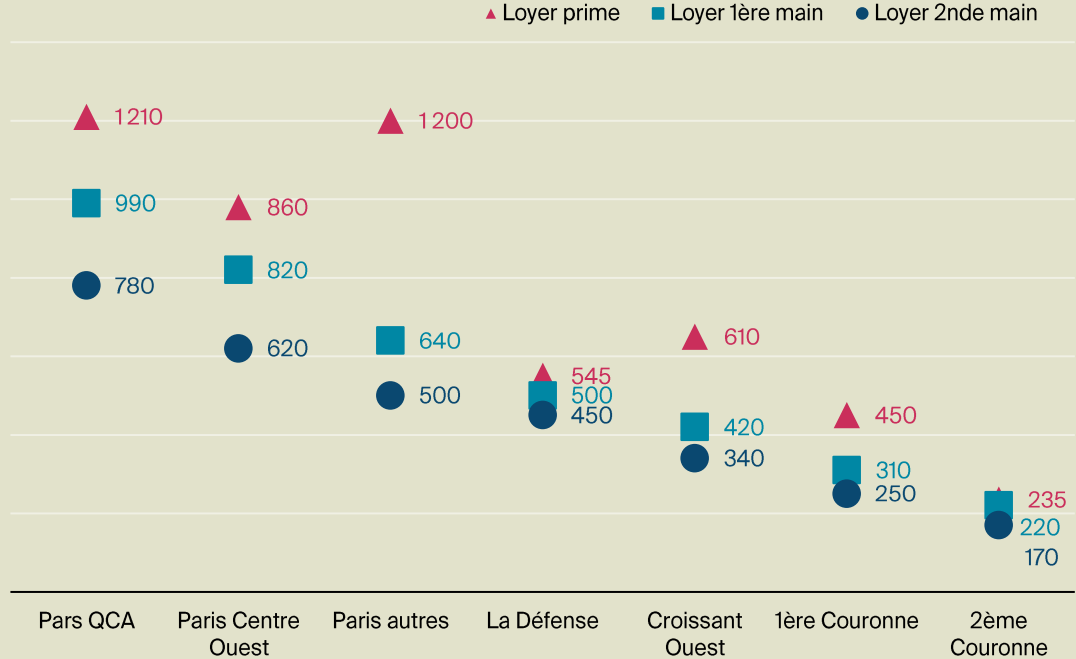
Les corrections sont, en revanche, significatives s'agissant des signatures sur des bureaux de seconde main : elles sont, au mieux, stables dans le QCA (780 €/m²/an) ou dans le Croissant Ouest (340 €/m²/an), alors qu'elles reculent de 11% en Première Couronne (250 €/m²/an) et sur les autres secteurs de Paris (entre -4% et -5%), pour des valeurs comprises entre 500 et 620 €/m²/an.

Mesures d'accompagnement Fin 2025

16,8%
PARIS QCA

30% (moyenne)
De 10% à 40% selon les
secteurs en Ile-de-France

Loyers de transactions de bureaux en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2026 En €/m²/an - HT/HC



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

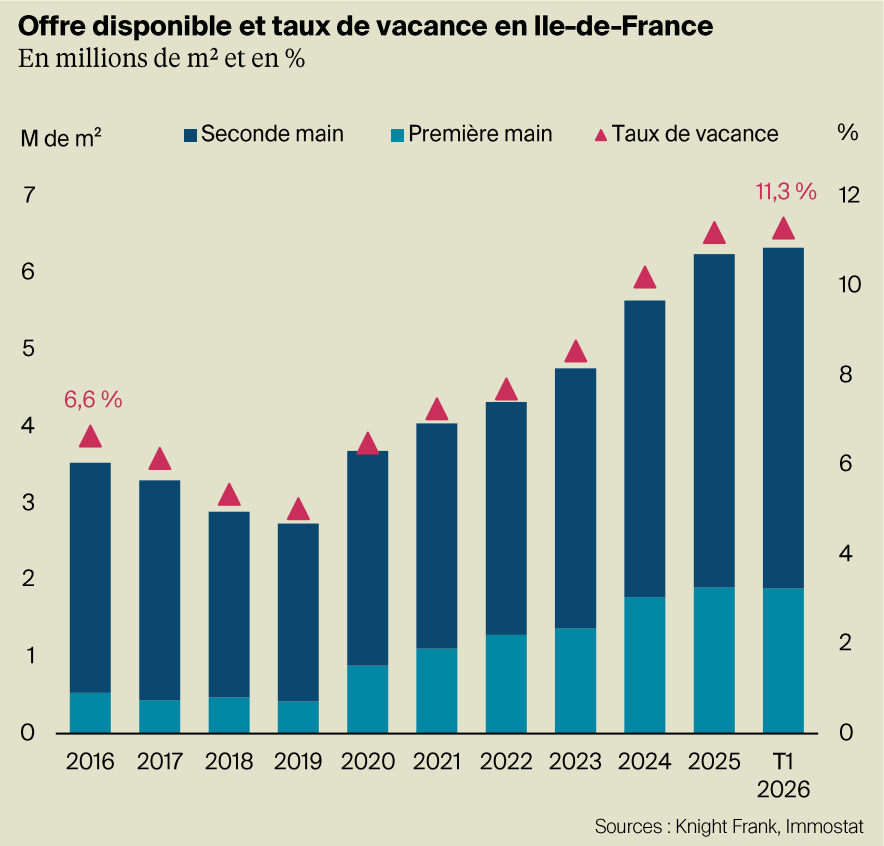
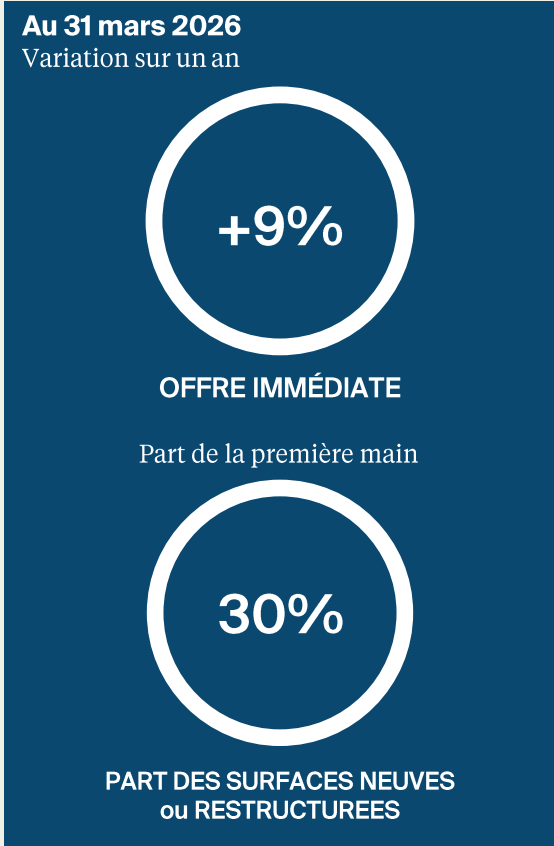
Mouvement haussier de l'offre immédiate

Tassement de la première main

Sans grande surprise, compte-tenu du ralentissement de la demande placée au cours du 1^{er} trimestre 2026, l'offre immédiatement disponible a conservé sa tendance haussière (+9% en un an) pour atteindre fin mars le niveau de 6,3 millions de m², soit un taux de vacance de 11,3%. L'évolution sur un an de cet indicateur met en évidence une augmentation plus marquée concernant l'offre de seconde main (+11% en un et 4,4 millions de m² recensés), alors que les locaux de première main n'ont progressé que de 5%. On compte ainsi, aujourd'hui, 1,9 million de m² vacants issus de livraisons de bureaux neufs ou restructurés.

Autre fait à noter : Paris QCA et Centre Ouest, et Paris dans son ensemble, enregistrent les taux de croissance les plus importants, respectivement +35% et +28% pour des totaux de l'ordre de 572 000 m² et 1,4 million de m². Pour autant, ces secteurs affichent encore des taux de vacance inférieurs (6% et 7,3%) à ceux observés à l'échelle francilienne (11,3%). Le Croissant Ouest et la Première Couronne concentrent chacun plus de 1,6 million de m² immédiatement disponibles, un chiffre en hausse respectivement de +9% et +5%. Ces géographies franciliennes comptent des poches d'offres significatives très localisées, à l'image de la Péri Défense dans le Croissant Ouest (923 000 m² et 31,5% de taux de vacance) et de la Première Couronne Nord (899 000 m², 28,8%).

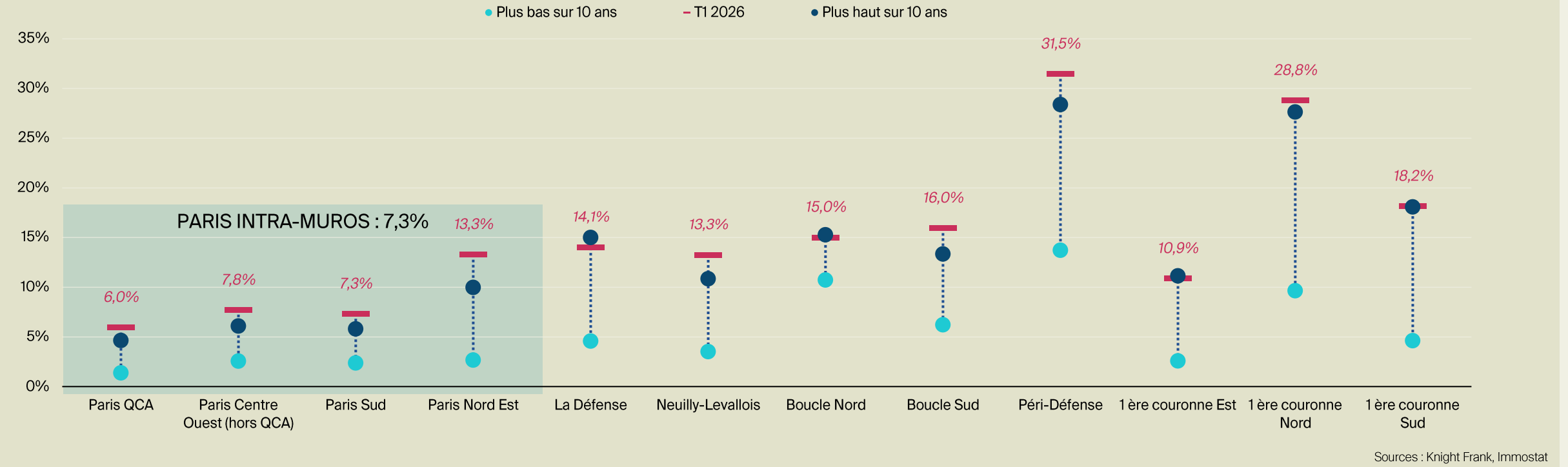
Notons la trajectoire contraire de l'offre disponible à La Défense, seul secteur à afficher un recul de sa vacance d'une année sur l'autre (-3%); restent cependant toujours un volume important d'offres de l'ordre de 520 000 m², soit un taux de vacance de 14,1%.



Des taux de vacance disparates selon les marchés

Taux de vacance de bureaux par secteur géographique

En %, en Ile-de-France



Nouveau coup de frein sur les livraisons futures

Deux tiers déjà précommercialisés pour 2026

La reconfiguration de la demande immobilière des entreprises, tant dans ses aspects quantitatifs que qualitatifs, conjuguée à un climat économique incertain, ont amené promoteurs et investisseurs à initier avec beaucoup de prudence leurs nouveaux projets immobiliers.

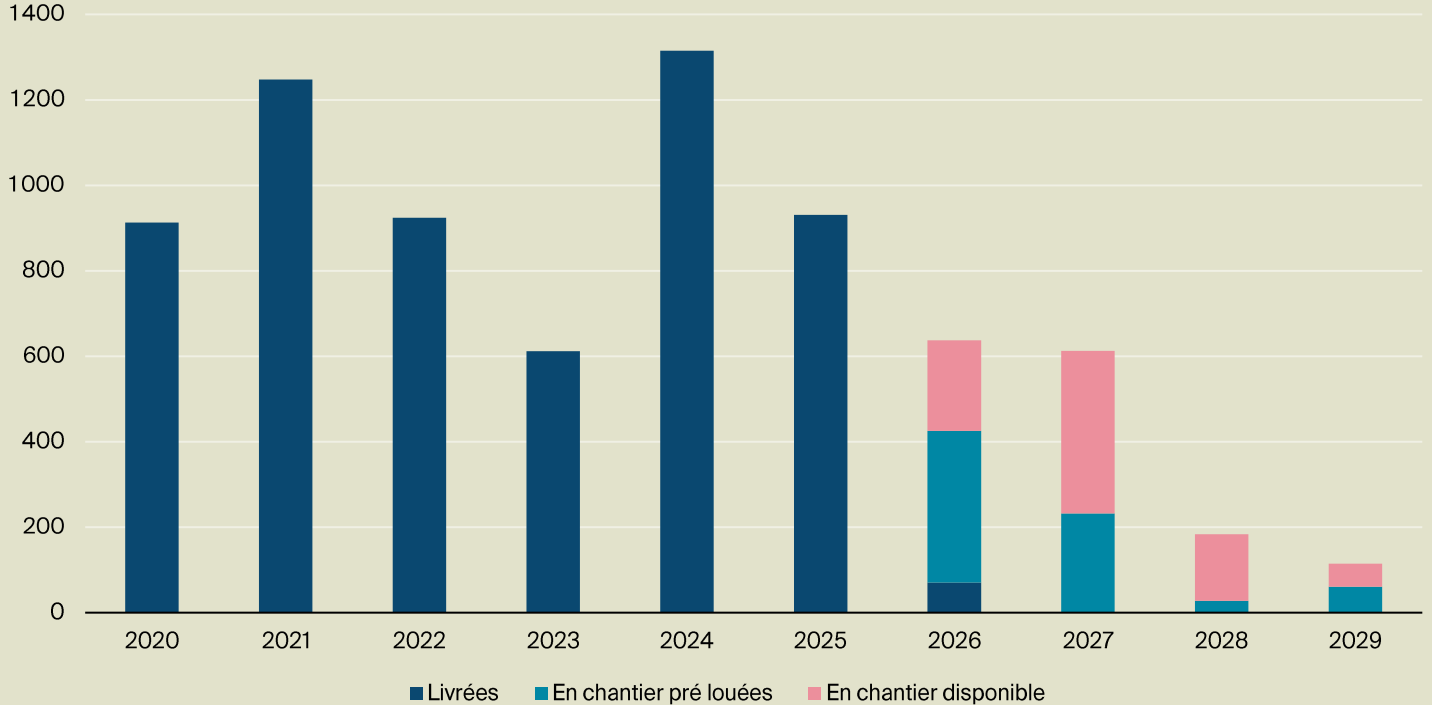
En 2 ans, la production de bureaux neufs ou restructurés est ainsi passée de 1,3 million de m² (2024) à 634 000 m² anticipés pour 2026 dans son intégralité, dont seulement 212 000 m² sont encore disponibles à la location (63% de taux de précommercialisation). Paris domine ce renouvellement de l'offre de première main avec près de 119 000 m² à commercialiser au travers d'une dizaine d'opérations essentiellement dans le QCA (8 chantiers pour un total de 68 000 m²). Les volumes sont nettement plus réduits hors de la Capitale, avec moins de 95 000 m² en chantier et non précommercialisés dans des opérations d'une surface comprise entre 5 000 et 21 000 m².

La production neuve ou restructurée devrait conserver ce niveau réduit en 2027; on compte, en effet, seulement un peu plus de 610 000 m² en cours de réalisation dont 380 000 m² à commercialiser. Avec 282 000 m² en chantier, Paris reste l'épicentre de ce renouveau de l'offre de classe A, mais le QCA (127 000 m²) cède sa place aux arrondissements du Sud (263 000 m² attendus dont 70 000 m² de la Tour Triangle ou encore 37 500 m² de la Tour Mirabeau). La périphérie reste assez discrète avec à peine 203 000 m² en chantier, dont 98 000 m² à commercialiser à la Défense et dans le Croissant Ouest.

Un peu plus de 530 000 m² d'opérations dotées d'un permis de construire ou en cours d'obtention pourraient être mobilisées pour une livraison en 2027 – 2029, sous réserve d'un rebond du marché sur les surfaces neuves.

Offre future neuve ou restructurée supérieure à 5 000 m²

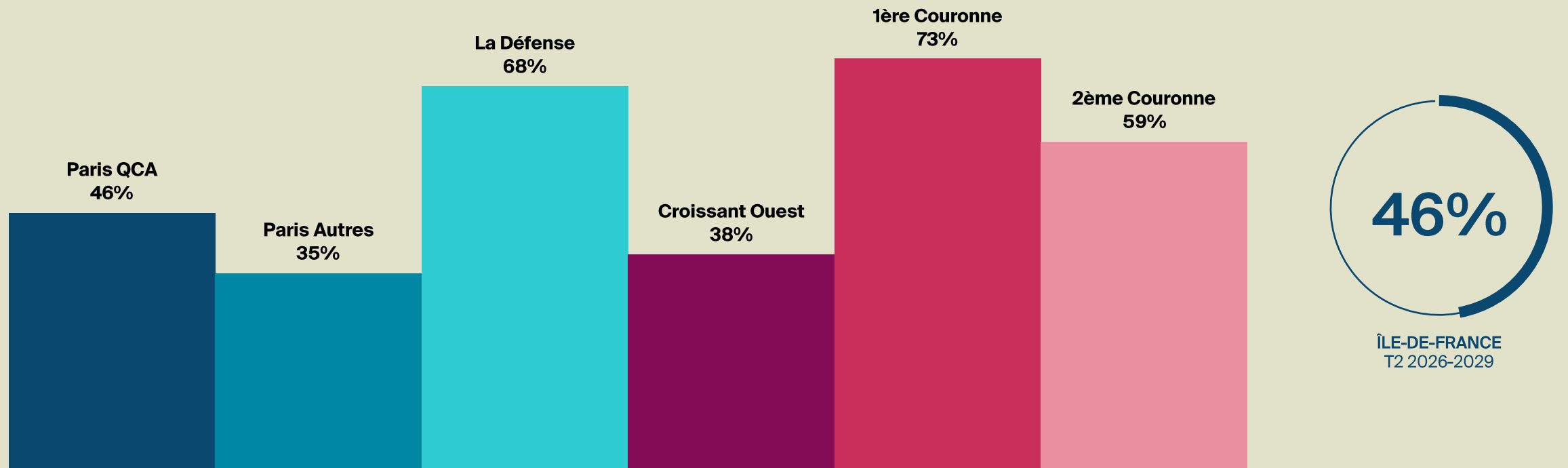
En milliers de m², en Ile-de-France



Source : Knight Frank

Une précommercialisation inégale selon les marchés

Taux de précommercialisation (T2 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



0,9 Mds €

INVESTIS EN BUREAU
EN FRANCE

▶ DONT 79 %
en Ile-de-France au T1 2026

Source : Knight Frank

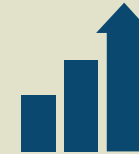


47 %

PART DU BUREAU DANS
LES VOLUMES INVESTIS
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
EN FRANCE

(au T1 2026)

Source : Knight Frank



4,15 %

TAUX
DE RENDEMENT PRIME

▶ PARIS QCA
T1 2026

Source : Knight Frank

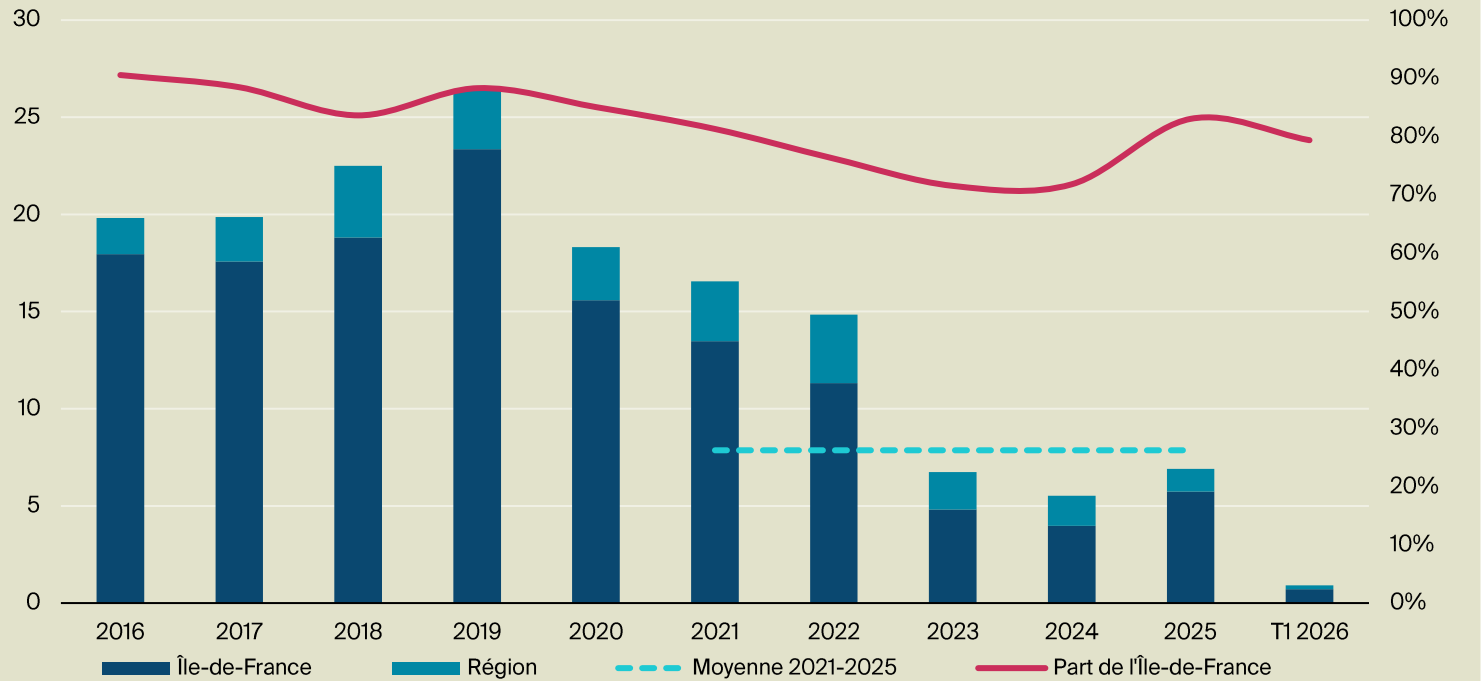
Un 1^{er} trimestre à son point bas historique depuis 2010

Depuis 2010, jamais un 1^{er} trimestre n'a fini en dessous du milliard d'euros investis en immobilier de bureaux. Avec un volume de seulement 900 millions d'euros, l'activité au 1^{er} trimestre 2026 atteint donc un point bas historique, et affiche une baisse de 46 % sur un an, et de 67 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Le 4^{ème} trimestre 2025 se clôturait avec 3,5 milliards d'euros investis en bureaux, un volume sensiblement meilleur que celui des 4^{ème} trimestres 2023 et 2024 (2,1 mds€ chacun), mais loin des moyennes historiques (6,9 mds en moyenne sur la période 2015-2024), et malgré tout en grande partie porté par la méga-transaction du centre d'affaires Paris Trocadéro vendu à 700 M€. Ce résultat reflétait une fin d'année où les acteurs commençaient progressivement à s'accorder sur les « pricings » des différents dossiers, et où ils anticipaient une levée des incertitudes. Mais sans que pour autant les conditions de marché fussent propices au « sourcing » d'un nombre suffisant de « deals », d'où le faible volume matérialisé au cours du 1^{er} trimestre 2026, compte tenu du délai de quelques mois nécessaire entre la mise sur le marché d'un actif et la signature de l'acte final de la vente.

Avec le déclenchement de la guerre en Iran le 28 février dernier, qui a balayé d'un revers les signaux macroéconomiques positifs du début d'année (accord sur le budget, baisse des tensions à l'international, recul du taux OAT 10 ans), le ralentissement du marché devrait se poursuivre en 2026, hypothéquant les perspectives de rebond du marché tel qu'anticipé en début d'année.

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



Source : Knight Frank

59 % des volumes franciliens dans le QCA, absence inédite de transaction en 1^{ère} couronne

Dans la continuité de 2025, le peu de volumes d'investissement en bureaux franciliens enregistrés au T1 2026 se sont fortement concentrés dans les localisations les plus « prime ». Ainsi, dans un total d'un peu plus de 700 M€ investis en Ile-de-France, le Quartier Central des Affaires parisien a compté pour 530 M€, soit une part de marché de 59 %.

Dans le détail, le QCA a été le théâtre des 3 transactions en bureaux les plus importantes du trimestre à l'échelle régionale (et même nationale) : l'acquisition par Hines du 83-85 avenue Marceau auprès de SFL pour 250 M€, celle du 46 rue Notre Dame des Victoires par Barings Real Estate auprès de CNP Assurances pour 110 M€, et enfin celle par le Crédit Agricole d'Ile-de-France d'un portefeuille de 2 immeubles pour 60 M€.

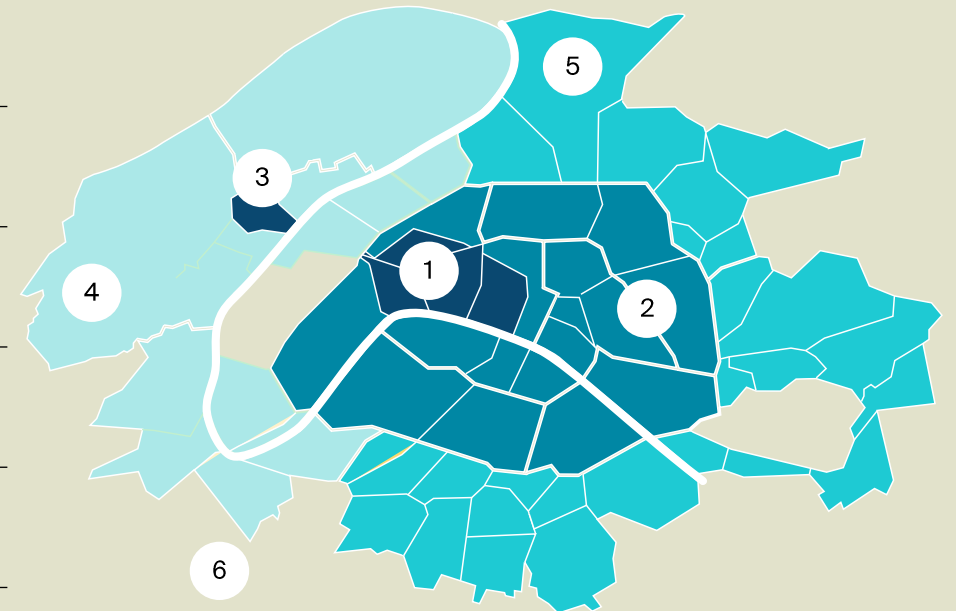
La Défense est l'autre secteur qui n'a pas rompu avec sa tendance de 2025 ; une nouvelle transaction a, en effet, été enregistrée au cours du T1 2026 pour environ 40 M€, portant sur 30 000 m² « value-add » dans la tour Franklin, après 500 M€ investis l'année passée faisant suite à 2 années 2023 et 2024 blanches. Ainsi, sur les 4 transactions enregistrées dans le marché depuis début 2025, 3 ont porté sur des profils value-add : les investisseurs renouent d'intérêt avec ce secteur, dont le profil locatif est résilient et dont la vacance se stabilise, en cherchant à profiter de surfaces dont les valeurs vénales ont connu une forte décote.

La 1^{ère} Couronne, en revanche, affiche une absence inédite de transaction, soit un phénomène jamais observé depuis 2010. Un point bas historique a été atteint à l'échelle du Croissant Ouest également, où une unique transaction d'environ 5 M€ a été enregistrée au cours du trimestre passé.

Répartition géographique des volumes investis en bureaux au T1 2026

En Ile-de-France

1	Paris QCA	530 M €
2	Paris autres	85 M €
3	La Défense	40 M €
4	Croissant Ouest	5 M €
5	1 ^{ère} Couronne	-
6	2 ^{ème} Couronne	16 M €



Source : Knight Frank

Taux de rendement prime en immobilier de bureau : une stabilité fortement menacée

A la suite du déclenchement de la guerre en Iran le 28 février dernier, l'anticipation d'une hausse de l'inflation, en raison du choc d'approvisionnement énergétique, a poussé les marchés financiers à intégrer dans leurs prévisions trois hausses futures du taux directeur de la BCE au cours de l'année 2026.

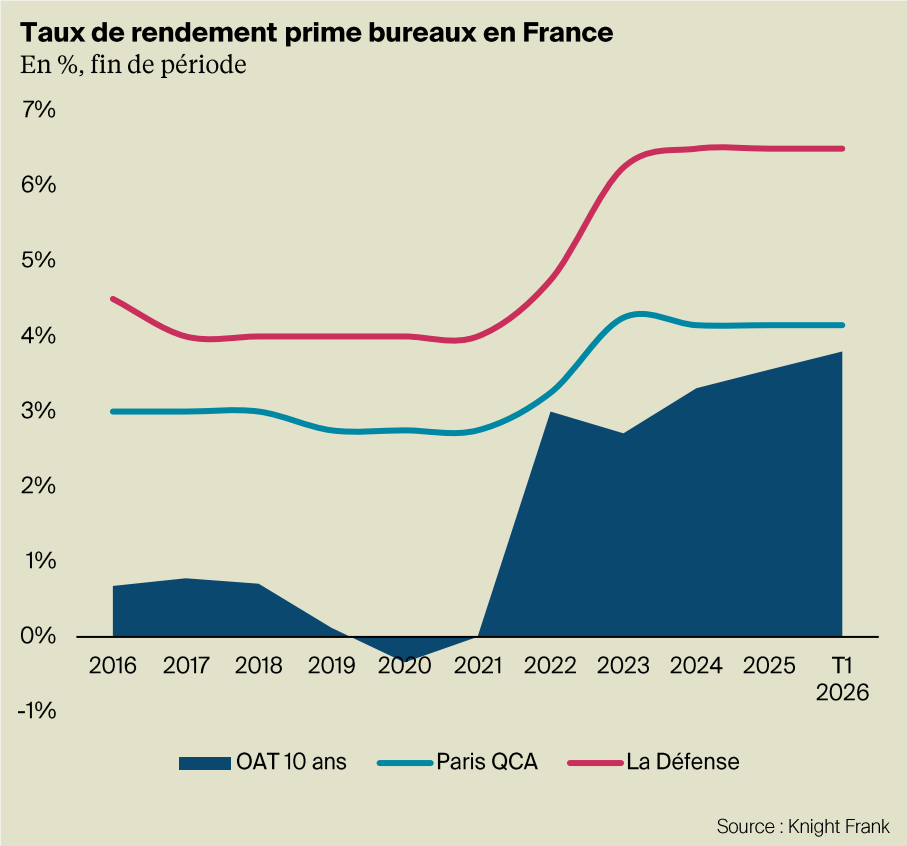
Par conséquent, la trajectoire baissière de l'OAT 10 ans observée en début d'année, reflet d'une amélioration de l'environnement macroéconomique français, s'est arrêtée net pour se transformer en hausse tendancielle, portant le taux du rendement obligataire de 3,2 % avant le début de la guerre à environ 3,8 % à fin mars. Même constat en ce qui concerne le coût de financement en dette, puisque le taux swap Euribor 5 ans s'est apprécié d'environ 50 points de base sur la même période.

Cette hausse de rendement de l'OAT 10 ans, produit concurrent au placement immobilier, ainsi que celle du coût de la dette, n'a pas encore eu de conséquence mesurable sur les taux de rendement prime des bureaux franciliens à fin mars 2026. Ainsi, par exemple, la transaction du 83-85 avenue Marceau, dernière référence prime du marché, conclue au 1^{er} trimestre 2026 dans le QCA, s'est réalisée à un taux de rendement 4,15 %, soit le taux prime du marché à fin 2025.

Sur le 1^{er} trimestre 2026 donc, le taux prime du QCA parisien reste stable à 4,15 %, et celui de La Défense à 6,50 %. Néanmoins, cette stabilité ne saurait durer si la guerre venait à se poursuivre ; dès lors, une décompression serait inévitable au cours des prochaines mois afin de reconstituer une prime de risque immobilier satisfaisante.

	Évolution sur un an	Évolution sur 10 ans
Paris QCA	=	▲ +90 pdb
La Défense	=	▲ +175 pdb

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**



Prospectives 2026 – Investissement
immobilier | avril 2026



Les grands mouvements de bureaux |
Edition 2025 | mai 2025



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



Anas Alioua
Chargé d'Etudes

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

anas.alioua@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



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



Mathieu Obertelli
Chargé d'Etudes

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

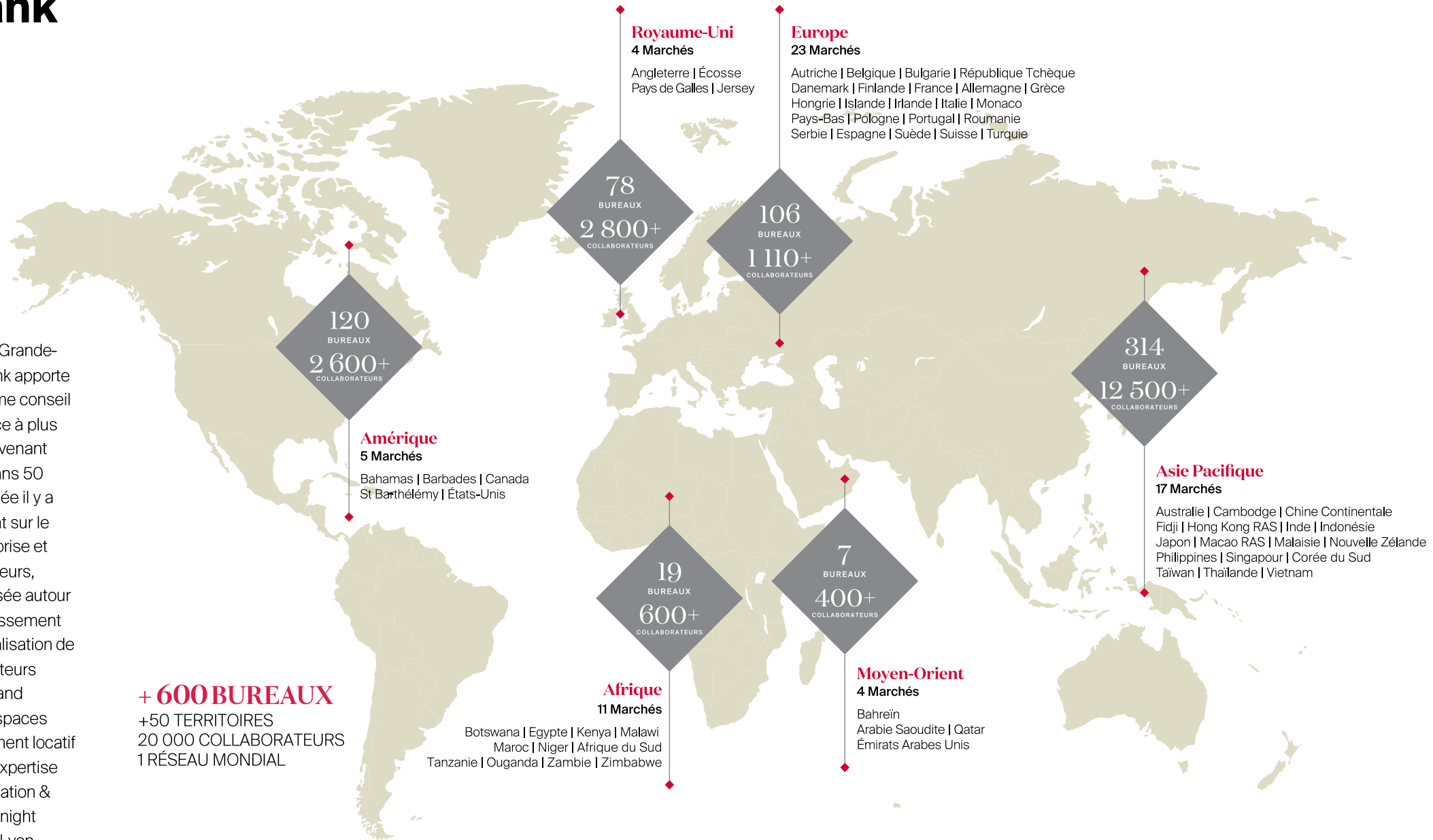
mathieu.obertelli@fr.knightfrank.com

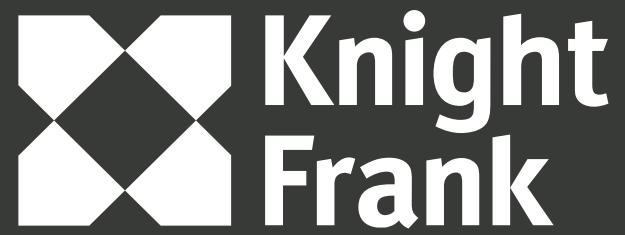
Knight Frank

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**