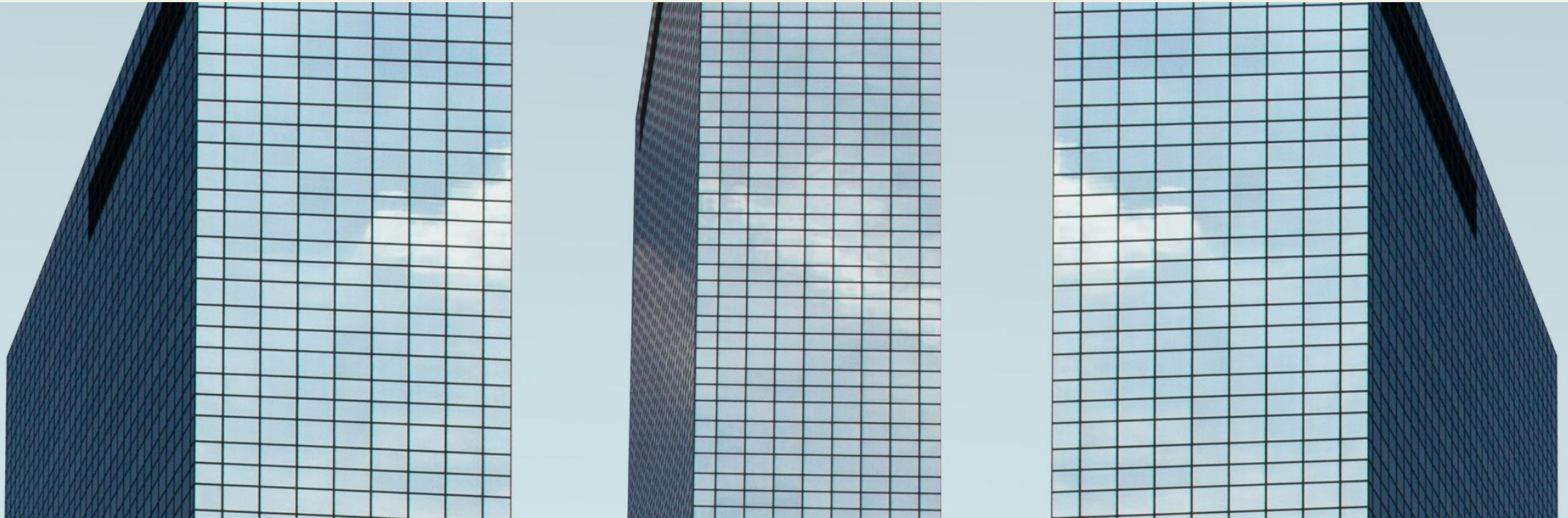


Le marché des bureaux en Ile-de-France

S1 2026

Locatif et investissement

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

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



Léger mieux en locatif

Panne sèche en investissement

Jamais le marché des bureaux en Ile-de-France n'avait connu de vents contraires aussi forts tant du côté locatif de l'investissement, crise sanitaire exceptée : le conflit au Moyen-Orient s'enlise en plus de celui russo-ukrainien démarré il y a 4 ans, la situation géopolitique se crispe, et la France vit déjà l'heure de l'élection présidentielle de 2027...C'est donc peu dire que la capacité de projection des entreprises et des investisseurs est mise à mal, faute de stabilité et de visibilité.

Dans ce contexte, la légère reprise des commercialisations de bureaux au 2^{ème} trimestre 2026 s'apparente à une très bonne nouvelle même si le mouvement (750 000 m² placés au 1^{er} semestre) n'est pas suffisant pour inverser la croissance exponentielle de l'offre disponible qui culmine à 6,6 millions de m², soit un taux de vacance de 11,6%. Chaque marché présente des particularités mais force est de constater que les décisions de déménagement sont moins nombreuses et qu'elles portent sur des gabarits ajustés aux besoins stricto sensu des locataires. Il en ressort un segment des petites et moyennes surfaces toujours assez actif alors que les grands gabarits conservent un régime bas avec 15 transactions depuis le début de l'année pour un total de 192 000 m². Le déséquilibre demande / disponibilités produit assez logiquement un effet

de correction sur les valeurs locatives des marchés les plus offreurs, effet surtout sensible sur les surfaces de seconde main. Les loyers des bureaux neufs ou restructurés résistent globalement mieux car soutenus par une production de nouveaux m² divisée par 2 en à peine 2 ans. Difficile aujourd'hui de se prononcer sur l'issue du 2nd semestre, traditionnellement plus actif : la barre du 1 million de m² transacté semble cependant difficile à atteindre.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise aura été peu dynamique au 2^{ème} trimestre 2026, de l'ordre de 1,5 milliard d'euros engagés en Ile-de-France, portant le volume total de l'année à 3 milliards d'euros dont 1,6 milliard d'euros sur des actifs immobiliers bureaux. Paris – dont QCA et Centre Ouest - concentre plus des 2/3 de l'activité du marché ce semestre avec 2,3 milliards d'euros investis en bureaux mais aussi en mixte commerces. Cette sélectivité géographique des acquéreurs laisse peu de chances pour les autres destinations tertiaires franciliennes, stigmatisées par un marché locatif en phase de recomposition. Une décompression des taux de rendement de prime est en cours sur fond de taux obligataires à nouveau figés sur des paliers hauts (proches de 3,60% à fin juin).



01. Contexte économique



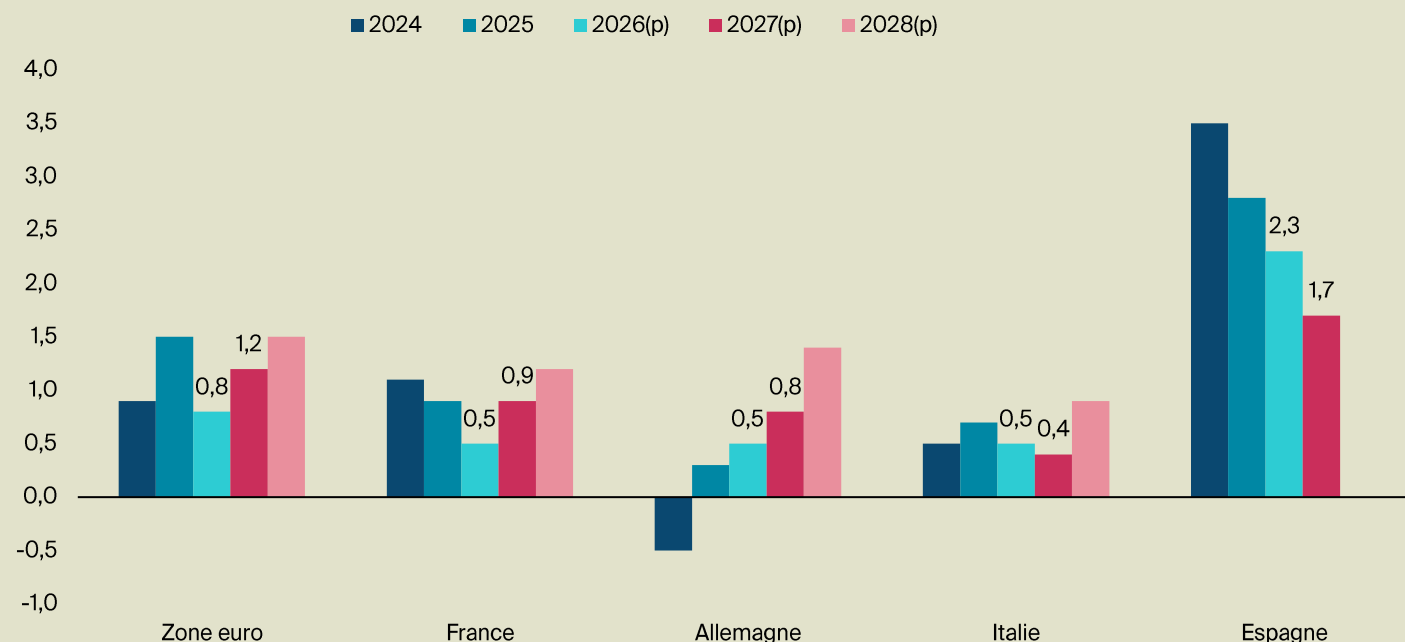
La France moins pénalisée que ses voisins face à la guerre au Moyen-Orient

L'évolution du conflit au Moyen-Orient a eu des effets plus négatifs que ceux anticipés par les institutions monétaires. Malgré un premier trimestre de croissance nulle, le PIB de la France devrait augmenter de +0,5% sur l'ensemble de l'année 2026, soit un rythme similaire à l'Allemagne ou l'Italie. Cette baisse de la croissance anticipée résulte principalement d'une réduction des exportations et de l'investissement public. Le secteur privé devrait soutenir l'activité économique de 2026, que ce soit par la consommation des ménages (+0,2%) ou l'investissement des entreprises (+0,5%). De plus, la croissance de long terme de la France reste toujours haussière, avec un PIB réel plus élevé en 2027 et 2028 (+0,9% et +1,2% respectivement)

Il est plausible d'assister à une embellie de ces prévisions. En effet, les marchés ont anticipé jusqu'à trois hausses de taux par la Banque Centrale Européenne du fait d'une inflation galopante. Néanmoins, cette inflation a diminué plus vite que prévu en juin 2026 en Zone Euro, en passant sous le seuil de 3%. Bien que l'objectif inflationniste de la BCE soit fixé à 2%, la première hausse des taux intervenue en juin devrait faire effet dès le second semestre. Dans ce contexte, une seule hausse des taux voire une stabilité deviennent, pour l'heure, les deux principaux scénarios.

En France, l'inflation est estimée à 1,8% en juin 2026, soit un point de moins qu'en Zone Euro. Néanmoins, rappelons que cet optimisme est conditionné à l'évolution des événements au Moyen-Orient. Pour l'heure, la fin du cessez-le feu entre les Etats-Unis et l'Iran ne s'est pas traduite par une hausse du baril de pétrole; mais cela reste néanmoins une inconnue à considérer.

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

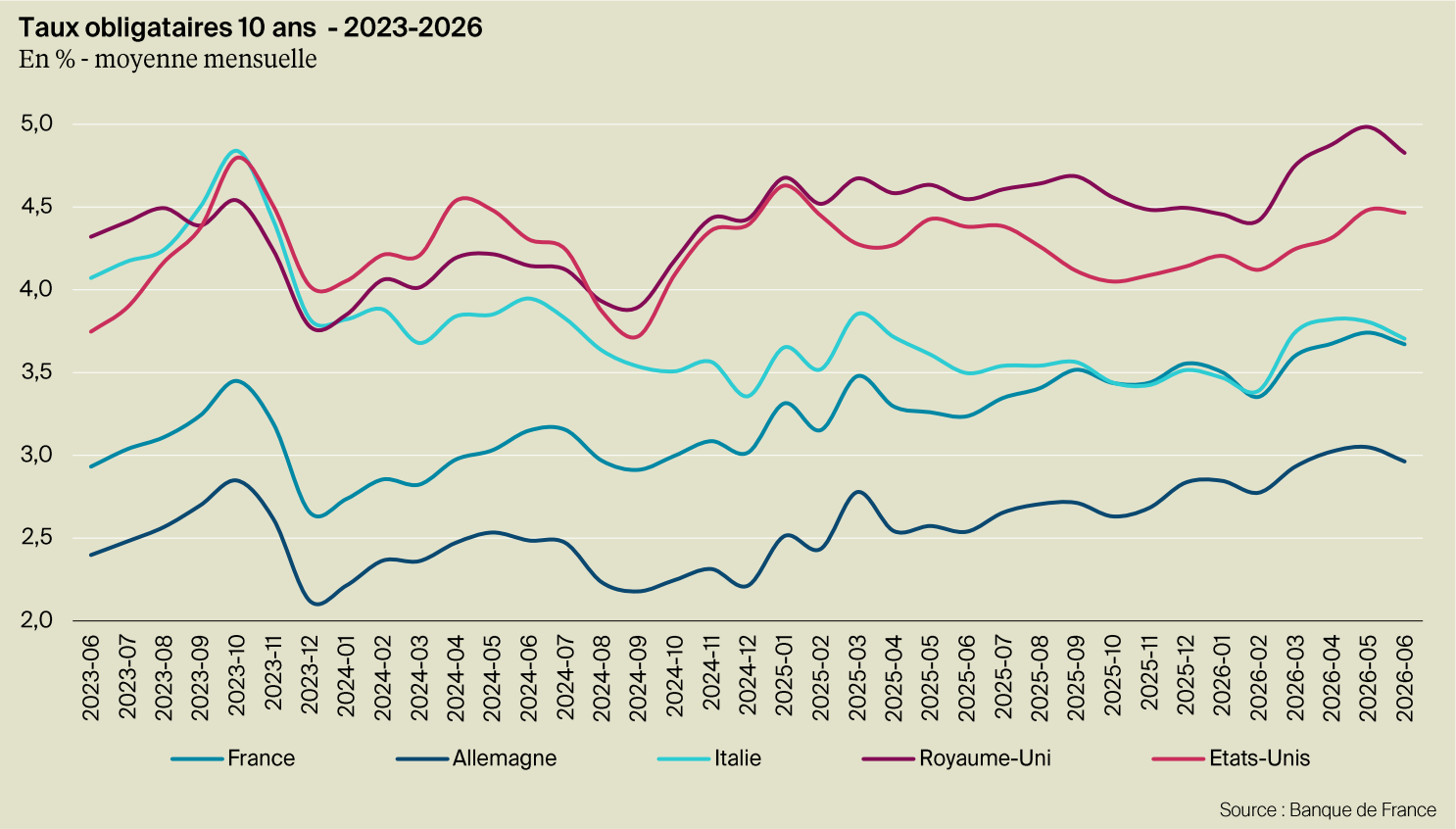
Une remontée des taux longs des économies de l'Occident

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.

Cependant, la France s'en sort mieux que d'autres grandes puissances de l'Occident. D'une part, avec un taux OAT 10 ans estimé à 3,67 en moyenne en juin 2026, elle renoue avec des niveaux de taux longs plus faibles qu'en Italie. D'autre part, entre février 2026 et juin 2026, ce taux obligataire a augmenté de 32 points de base en France contre 34 points de base aux Etats-Unis et 41 points de base au Royaume-Uni.

Le fort ralentissement de l'inflation mesuré en juin 2026 et la relative stabilisation du conflit au Moyen-Orient ont permis une baisse des taux obligataires pour l'ensemble des pays de l'Occident. Cependant, ces derniers restent très sensibles à l'évolution de ce conflit. La reprise des bombardements au Moyen-Orient le 8 juillet ont de nouveau fait bondir les taux longs pour l'ensemble des principales puissances de l'Occident et notamment les Etats-Unis. Il convient ainsi de rester précautionneux quant à leur évolution dans les prochains mois.

Quoi qu'il en soit, bien que la France résiste davantage que les pays anglo-saxons, la Banque de France anticipe un taux OAT 10 ans autour de 3,7 en moyenne sur l'année 2026 et une augmentation en 2027 et 2028. Pour observer une baisse, il faudrait assister à une réduction du déficit budgétaire de la France, une détente des tensions géopolitiques, une baisse des taux ou encore une stabilisation de l'inflation.



Indicateurs économiques de la France

EN % DES VARIATIONS ANNUELLES	2024	2025	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)	2028 (Prévisions)
PIB FRANCE	+ 1,1 %	+ 0,9 %	+ 0,5%	+ 0,9 %	+1,2 %
TAUX DE CHÔMAGE	7,4 %	7,7 %	8,1 %	8,1 %	7,8 %
CRÉATIONS NETTES D'EMPLOIS ('000)	+ 229	+ 47	+ 0	+ 42	+ 134
CLIMAT DES AFFAIRES	-	-	94,0 (juin.)	-	-
INVESTISSEMENT DES ENTREPRISES	-1,6 %	+ 0,2 %	+ 0,5 %	+ 1,2 %	+ 1,5 %
DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES ('000) – CUMUL 12 MOIS	65,7	68,6	70,1 (mai)	-	-
EXPORTATIONS	+ 2,4 %	+ 2,4 %	+ 0,3 %	+ 3,2 %	+ 3,1 %
IMPORTATIONS	- 1,3 %	+ 2,9%	- 0,3 %	+ 2,2 %	+2,3 %

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

02. Marché locatif



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



750 000 m²

**DEMANDE PLACÉE
DE BUREAUX**

Au 1^{er} sem. 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

Un (très) léger mieux pour la demande placée de bureaux

Les vents contraires sont aujourd'hui nombreux sur la scène géopolitique, politique française et économique, conduisant l'ensemble des entreprises et les entités du service public à agir avec précautions s'agissant de leurs décisions immobilières. Cette attitude contribue à une sclérose de la consommation des bureaux en Ile-de-France : après un 1^{er} trimestre calamiteux (361 000 m²), elle affiche un léger mieux sur les 3 derniers mois. Près de 390 000 m² ont ainsi été transactés au cours du 2^{ème} trimestre, portant la performance semestrielle à 750 000 m², soit un recul de 9% en un an et de 11% comparée à la moyenne des 10 dernières années.

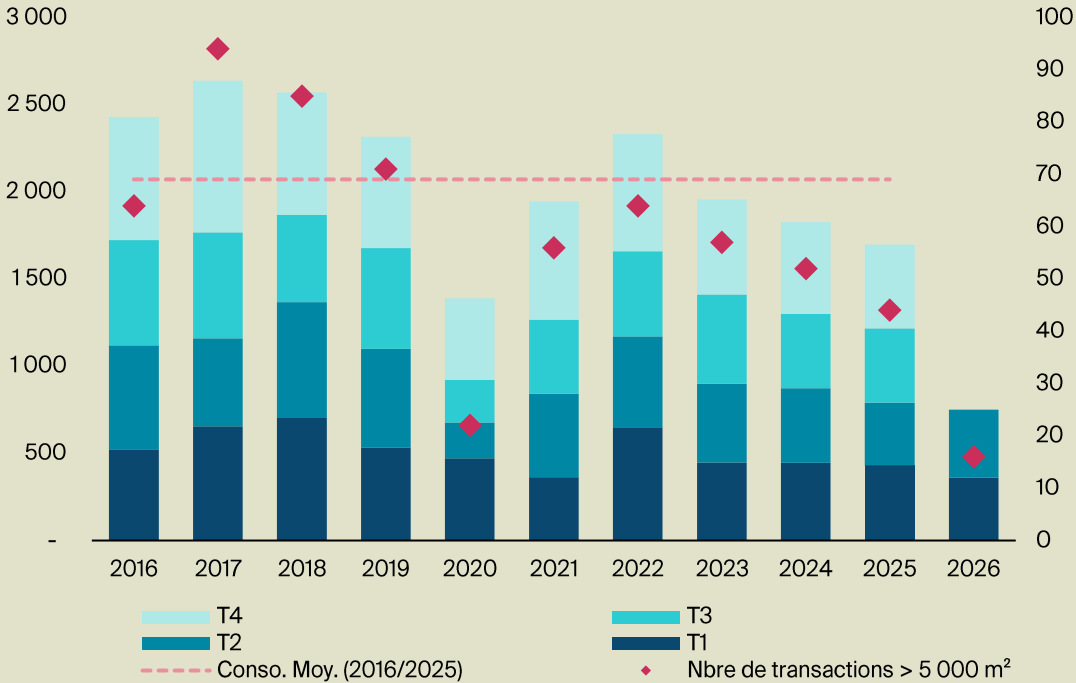
Une analyse du comportement des entreprises montre que 40% des fins de baux se soldent par un maintien dans les lieux avec une renégociation du loyer parfois assortie d'une reconfiguration des surfaces généralement à la baisse. C'est autant de demande placée potentielle qui ne se réalise plus. Une partie encore mineure mais sur une tendance haussière des projets immobiliers se réalise désormais dans des espaces de coworking, séduisant pour des entreprises à la recherche de solutions « all inclusive » offrant flexibilité et prestations servicielles de qualité. Cette demande déportée du schéma classique de la prise à bail en direct prive le marché traditionnel d'une partie de sa clientèle historique.



Le détail de la composition de la demande placée de bureaux du 1^{er} semestre 2026 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 (593 000 m² vs. 557 000 m² enregistrés au 1^{er} semestre 2026). Les gabarits supérieurs à 5 000 m² portent in fine la responsabilité du recul de la demande placée : les 15 signatures recensées depuis le début de l'année représentent 192 000 m² de bureaux, un quart de moins que la moyenne des 5 dernières années.

La seconde partie de l'année sera décisive dans la réalisation de notre projection de 1,5 million de m² placés. Le 2nd semestre score d'habitude autour de 1 million de m² consommés.

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

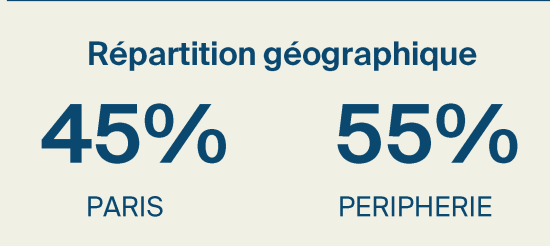


Sources : Knight Frank, Immostat

La Défense accélère, Paris reprend des couleurs

La reprise des transactions de bureaux d'un trimestre sur l'autre (+8%) aura essentiellement profité au marché de La Défense : les signatures se sont multipliées tant sur le segment intermédiaire (1 000 à 5 000 m²) que sur celui des grands gabarits (2 pour un total de 36 000 m²) portant le volume de transactions à près de 59 000 m² pour le 2^{ème} trimestre, soit une croissance de 64% et un total supérieur à celui relevé que sur le Croissant Ouest dans son ensemble.

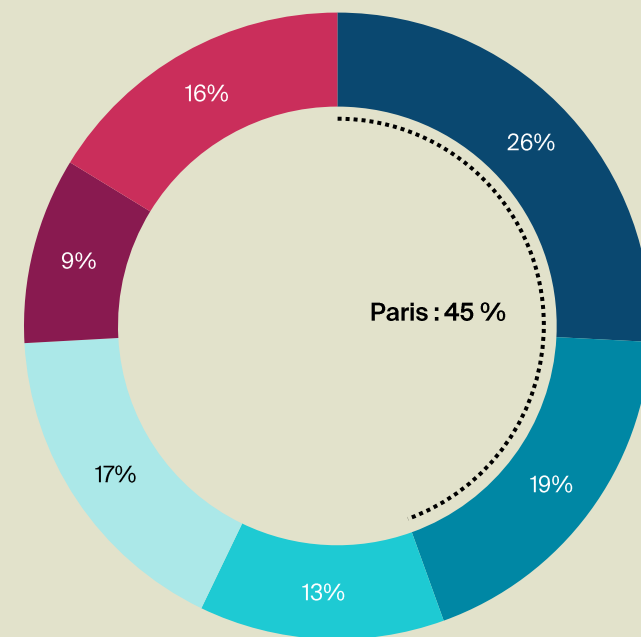
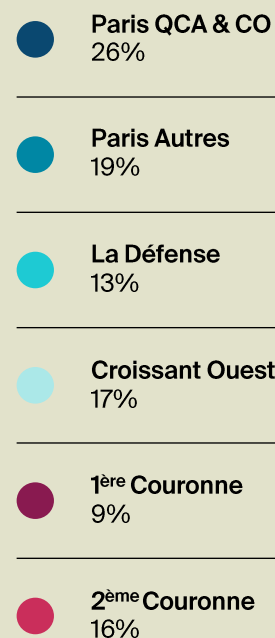
Le marché parisien est de même mieux orienté avec une progression trimestrielle de 31% de son volume de transaction : les niveaux planchers observés sur les arrondissements du Sud et du Nord-Est laissent place à des résultats plus en phase avec les ratios usuels pour atteindre 85 000 m² et 55 000 m² respectivement pour le 1^{er} semestre. Paris Quartier Central des Affaires (QCA) repasse la barre des 100 000 m² placés au cours du 2^{ème} trimestre (+16% en un trimestre); ce résultat est encourageant et rassurant alors que le secteur doit faire face à un renouvellement important de son offre, phénomène assez inédit. La situation est tout autre dans le Croissant Ouest et la Première Couronne avec des reculs de 28% et 25% d'un trimestre sur l'autre : privés de signatures supérieures à 5 000 m², ces deux



secteurs doivent leur salut à une résilience des surfaces inférieures à 1 000 m² alors que la machine semble se gripper sur le segment intermédiaire. Il en découle des volumes de commercialisations atrophiés : 127 000 m² dans l'Ouest et 72 000 m² pour la Première Couronne, soit des reculs de 40% et 50% par rapport aux moyennes 10 ans.

Citons enfin le cas spécifique de la 2^{ème} Couronne qui concentre aujourd'hui 16% du volume total de transactions (122 000 m²) : en captant les signatures les plus importantes (60 000 m² sur les 6 premiers mois) et en maintenant son rythme sur les petites surfaces, ce secteur affiche une croissance de ses volumes de 5% en un an.

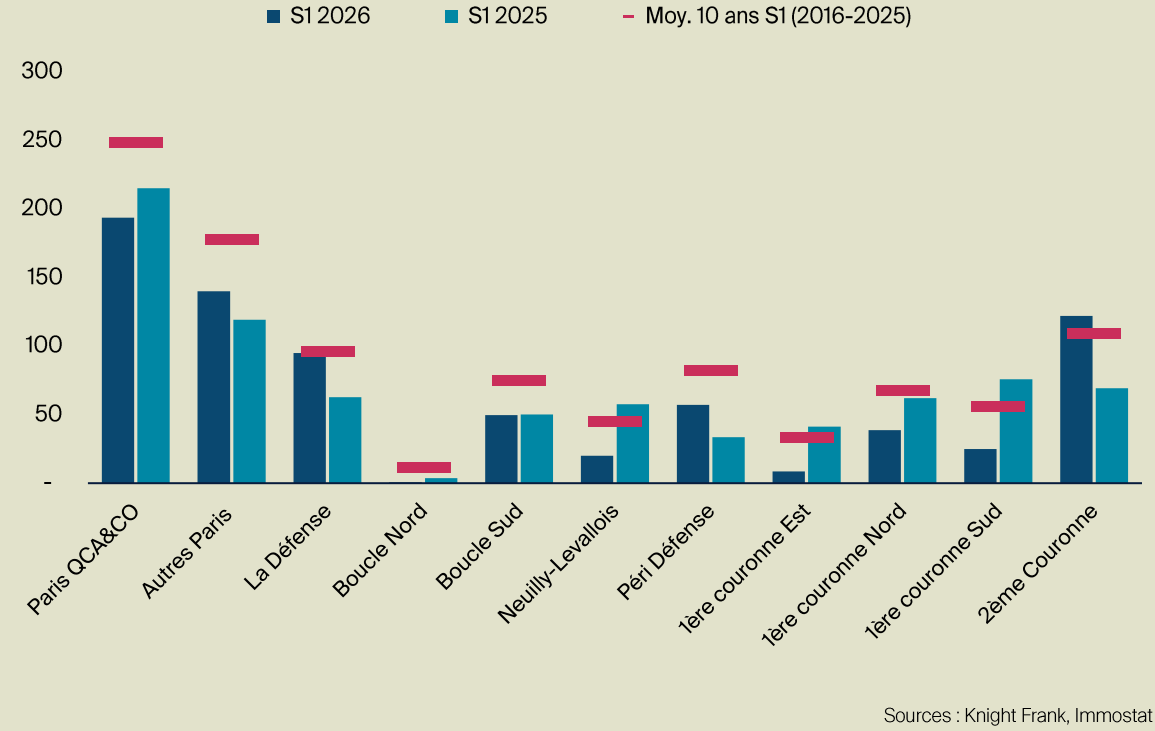
Répartition géographique de la demande placée de bureaux en Ile-de-France au 1^{er} semestre 2026
En % du volume



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} semestre 2026
En % du volume placé dans Paris

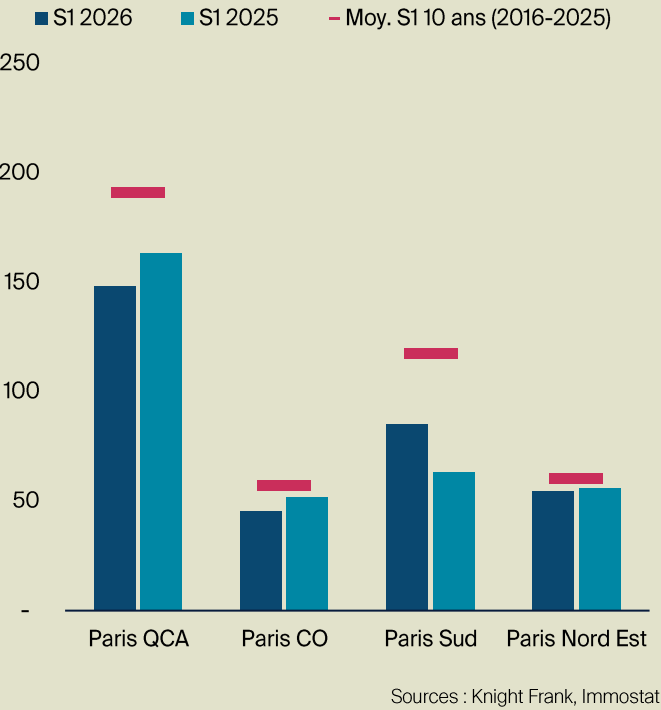
44%
PARIS QCA

14%
PARIS CENTRE OUEST
(HORS QCA)

26%
PARIS SUD

16%
PARIS NORD EST

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



Divergence des trajectoires de loyers

Le léger mieux ressenti dans l'activité transactionnelle sur certains secteurs au 2^{ème} trimestre 2026 ne se traduit pas forcément par une augmentation voire un statu quo des valeurs locatives de transactions en Ile-de-France.

Le QCA est à ce titre représentatif de cette nouvelle donne de marché avec un loyer prime (1 250 €/m²/an) en hausse de 6% et une valeur moyenne de première main qui tangente les 1 100 €/m²/an (+15%v en un an) alors que les bureaux de seconde main - qui constitue l'essentiel des prises à bail - recule de 3% à 760 €/m²/an. Des corrections sont observées sur les bureaux de première main à Paris Centre Ouest (-6%) avec une moyenne de 810 €/m²/an. À La Défense où les signatures vont bon train, l'heure est à la croissance des loyers : +6% s'agissant du neuf / restructure (500 €/m²/an) et +8% pour la seconde main (430 €/m²/an) avec des mesures d'accompagnement au plus haut (40,1% sur les 12 derniers mois).

La stabilité des loyers dans le Croissant Ouest masque une baisse assez nette des valeurs locatives en Péri Défense (-7% et -13% selon les qualités); ailleurs elles se tiennent mieux. En Première Couronne, le secteur Sud voit ses loyers se recalibrer significativement.

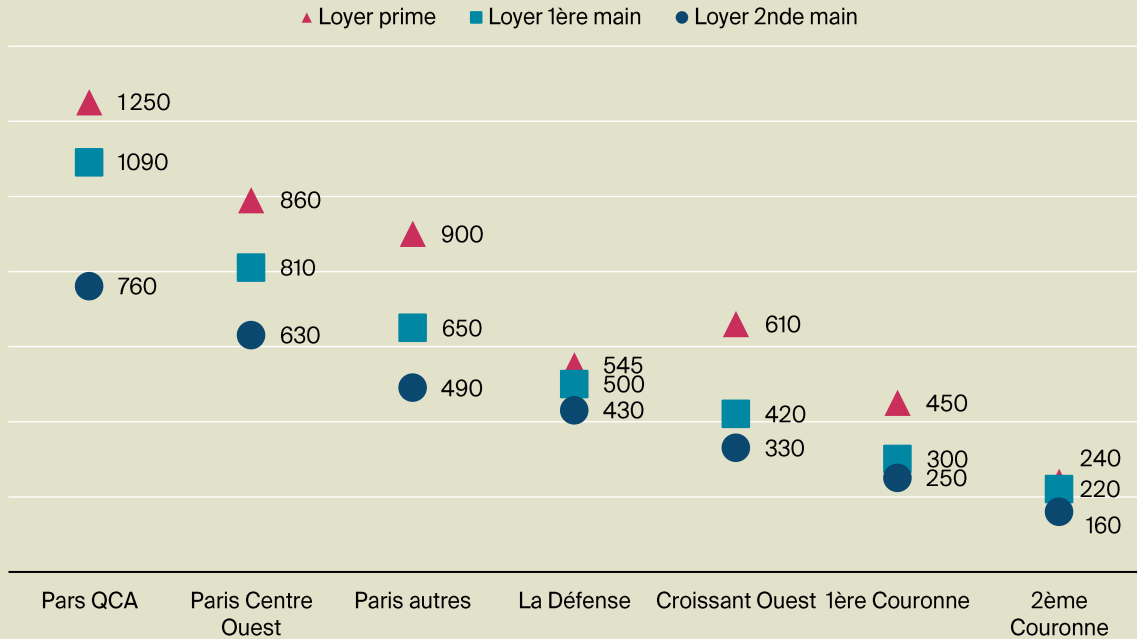
Mesures d'accompagnement 1^{er} trim. 2026*

30,4% (moyenne)
De 15% à 40% selon les
secteurs en Ile-de-France

15,4%
PARIS QCA

*Les données des mesures d'accompagnement sont publiées avec un mois de décalage. Celles du 2^{ème} trimestre 2026 seront disponibles fin juillet.

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



Sources : Knight Frank pour le prime, Immostat pour les loyers de 1^{ère} et 2^{ème} main

+300 000 m² de surfaces vacantes de seconde main

Le redressement du marché locatif esquissé au 2^{ème} trimestre 2026 n'est pas d'une ampleur suffisante pour contre balancer la lame de fond des libérations de bureaux de seconde main à l'échelle de l'Ile-de-France : on compte ainsi 6,6 millions de m² actuellement vacants et disponibles à la commercialisation soit un taux de vacance de 11,6% (quasi doublement en 10 ans). La mise à l'arrêt de nouveaux projets de construction depuis 6-12 mois contient l'offre de première main autour des 2 millions de m²; l'accroissement des disponibilités immédiates vient donc principalement de la remise sur le marché de bureaux de seconde main (+ 300 00 m² en 6 mois) qui représentent désormais un volume global de 4,6 millions de m².

La quasi-totalité des secteurs de marché voient leur taux de vacance dépasser leur niveau maximal observé sur les 10 dernières années : ces ratios s'échelonnent donc entre 7,3% en moyenne à Paris (7,1% dans le QCA), entre 14% et 30% dans le Croissant Ouest, entre 11% et 28% en Première Couronne. Derrière ces pourcentages, il faut y voir des volumes totaux conséquents : 1,3 million de m² à Paris, dont 486 000 m² dans le QCA, 1,7 million de m² respectivement dans l'Ouest et en Première Couronne.

La quasi-totalité des micro marchés ont donc vu leur taux de vacance progresser : +280 points de base en Péri Défense, +230 – 250 points pour le QCA et le Centre Ouest de Paris pour les augmentations les plus significatives. La Défense marque sa différence avec un recul de sa vacance, passée de 15,5% à 13,6%, soit 505 000 m² à commercialiser.

Au 30 juin 2026
Variation sur un an

6,6 mil. M²
+10%

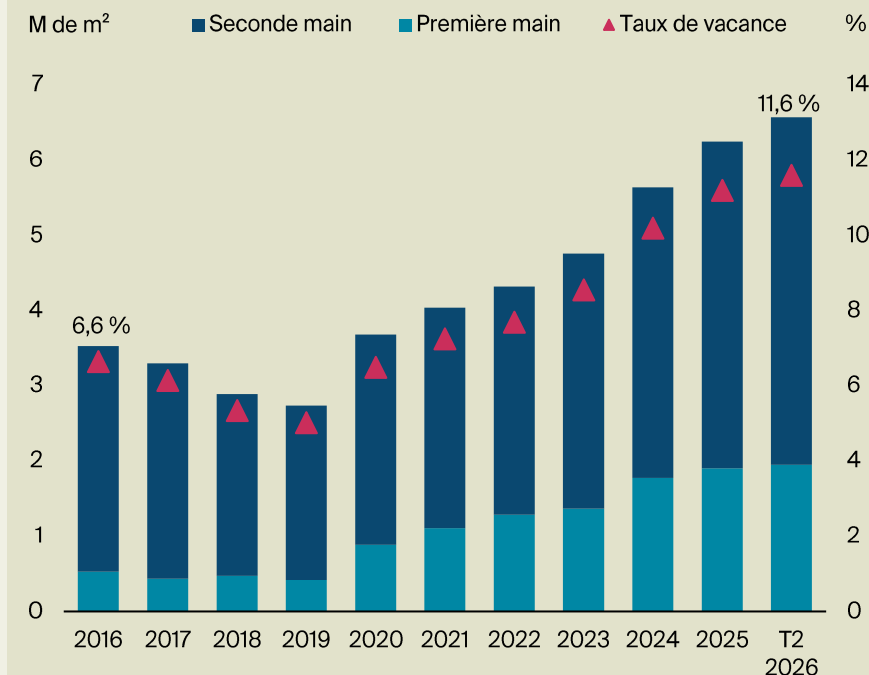
OFFRE IMMÉDIATE

Part de la première main

30%

**PART DES SURFACES NEUVES
ou RESTRUCTUREES**

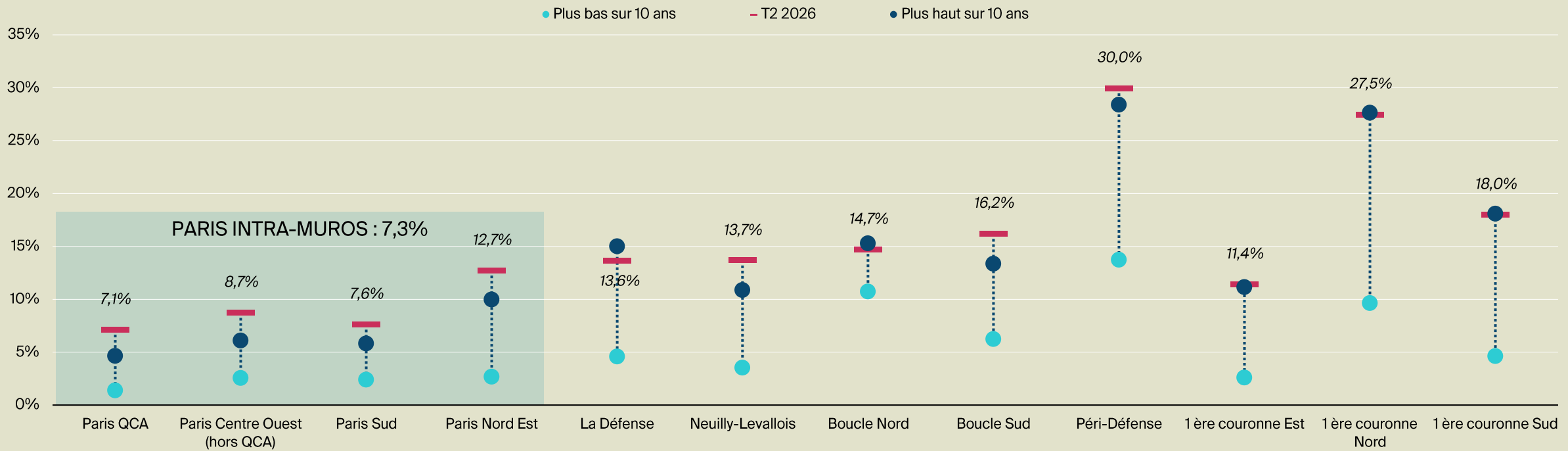
Offre immédiate et taux de vacance en Ile-de-France
En millions de m² et en %



Sources : Knight Frank, Immostat

Augmentation généralisée des taux de vacance sauf à La Défense

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



Sources : Knight Frank, Immostat

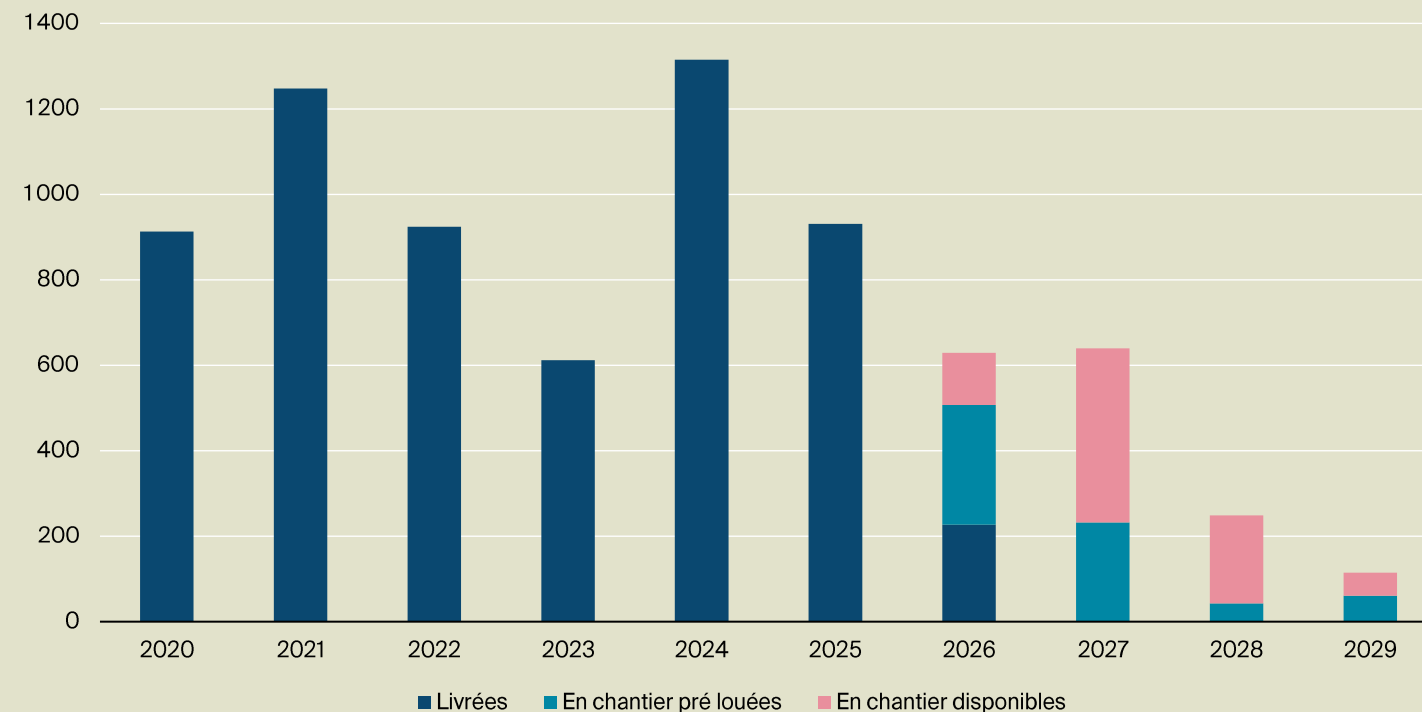
Des livraisons 2026 sous contrôle Un exercice 2027 tout en prudence

Promoteurs et investisseurs ont d'ores et déjà pris la pleine mesure de la re configuration du marché tertiaire francilien de grand gabarit et de ses impacts en termes de consommation de surfaces neuves ou restructurées. Les mises en chantier et les livraisons ont sensiblement ralenti : 1,3 million de m² en 2024, 930 000 m² en 2025 et 629 000 m² estimées pour 2026. La sélectivité des opérateurs quant aux projets initiés permet de limiter l'accroissement de l'offre neuve : à ce jour on ne compte plus que 122 000 m² encore disponibles, soit à peine un tiers des surfaces en cours de construction et livrables d'ici la fin de l'année 2026. La production neuve ou restructurée devrait conserver ce niveau réduit : en 2027; on compte, en effet, seulement 6390 000 m² en cours de réalisation dont 407 000 m² à commercialiser.

La Capitale conserve un rôle central dans le renouvellement de l'offre de bureaux de première main en Ile-de-France avec près de 844 000 m² de surfaces en chantier, dont près de 531 000 m² encore à commercialiser. Les arrondissements du Sud concentrent la part la plus importante de ces m² du futur au travers d'opérations de grande envergure dans le 12^{ème} (« Scope ») et surtout dans le 15^{ème} (« Tour Mirabeau », « Upper » ou encore la « Tour Triangle »). Le rythme des restructurations reste soutenu dans le QCA et les nombreux chantiers concernent des bâtiments de taille plus modeste – souvent entre 5 000 et 10 000 m² - qui génèrent un potentiel de commercialisation de l'ordre de près de 179 000 m². Une poignée d'opérations sont en cours de développement dans le Croissant Ouest, essentiellement à Levallois-Perret et Issy-les-Moulineaux ; elles représentent un volume de 128 000 m² à placer. Les taux de précommercialisation sont élevés en Première et Deuxième Couronne, au dessus de 60% avec à peine 100 000 m² en chantier non placés.

Surfaces de bureaux neufs ou restructurés supérieurs à 5 000 m²

En milliers de m², en Ile-de-France

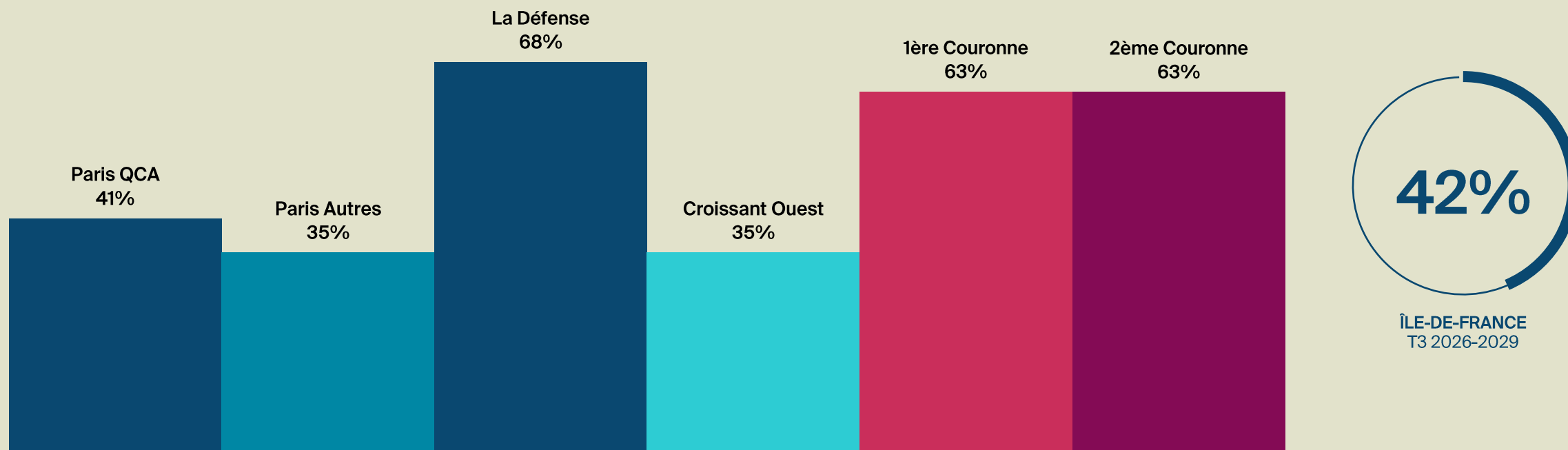


Source : Knight Frank

Une précommercialisation inégale selon les marchés

Taux de précommercialisation (T3 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



2 Mds €

INVESTIS EN BUREAU
EN FRANCE



DONT 81 %
en Ile-de-France au S1 2026

Source : Knight Frank

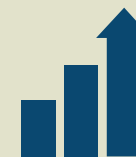


31 %

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

(au S1 2026)

Source : Knight Frank



4,25 %

TAUX
DE RENDEMENT PRIME



PARIS QCA
T2 2026

Source : Knight Frank

Un marché toujours presque à l'arrêt, enregistrant le plus faible volume d'investissement depuis 2010

Alors que le conflit au Moyen-Orient peine à se résoudre, la tension sur le marché de l'investissement persiste. Avec un taux de l'OAT 10 ans resté élevé au 2^{ème} trimestre (3,59 % à fin juin), les conditions de marché n'ont pas été favorables à une véritable reprise, et n'ont pas encouragé les investisseurs à concrétiser le peu de dossiers en cours de négociation. Le bilan du 1^{er} semestre reflète ainsi un marché en crise. Seulement 2 milliards d'euros ont été investis au 1^{er} semestre 2026 en bureaux en France, soit 16 % de moins qu'il y a un an et marquant la plus faible performance pour un 1^{er} semestre depuis 2010.

L'attentisme et l'hyper sélectivité des investisseurs se sont donc poursuivis, face à un manque de visibilité toujours présent sur le « pricing » des actifs, en particulier « core », dans un contexte de conditions financières serrées. Dans la continuité de 2025, les investisseurs, dans le peu de capitaux qu'ils ont mobilisés, ont marqué leur préférence particulière pour les actifs « core+ », alliant à la fois une localisation centrale et un potentiel de création de valeur. La part du « core+ » atteint donc un record dans les volumes investis, de 32 % au 1^{er} semestre 2026, là où la moyenne 2015-2026 se situe à 18 %.

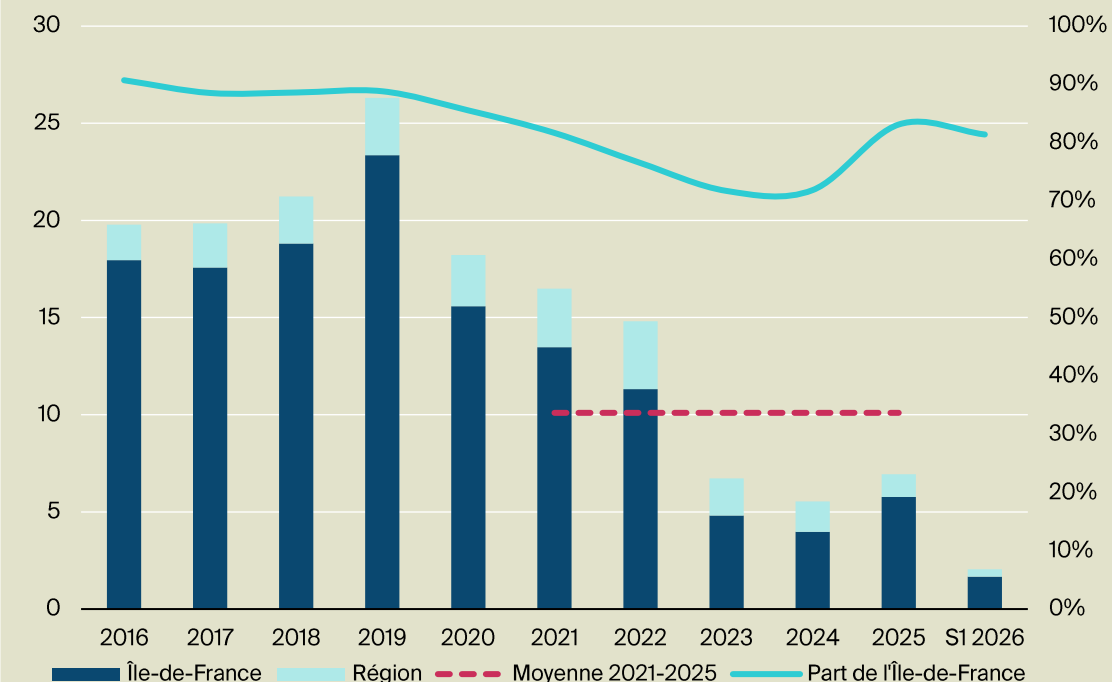
La recherche de centralité des investisseurs confirme, là aussi, la tendance de 2025, avec une prépondérance de l'Ile-de-France dans les volumes

investis à l'échelle nationale (81 %). Et dans les volumes franciliens, la moitié est concentrée dans le seul secteur du QCA, confirmant la polarisation du marché. Le marché des régions, pour sa part, affiche toujours un niveau d'activité faible, avec seulement 378 M€ d'investissement sur les 6 premiers mois de l'année 2026, un niveau semblable à celui observé un an plus tôt mais de 58 % inférieur à la moyenne décennale.

Notons la forte représentation en 2025 des investisseurs étrangers (42 %), et en particulier américains (34 %), réputés pour leur plus grande appétence au risque, et qui ont atteint une part record. En termes de profil d'acquéreur, les fonds d'investissement et les investisseurs privés ont porté le marché et ont atteint des records sur les dix dernières années en termes de part de marché en investissement bureau, avec respectivement 44 % et 24 %. Ces deux typologies ont une plus grande appétence au risque et une meilleure capacité à mobiliser des capitaux. En revanche, les institutionnels (banques, assurances et mutuelles) et les SCPI/OPCI, dont les stratégies sont traditionnellement plus axées sur des actifs « core », ont atteint cette année leur point bas depuis 2016 avec une part de marché de 9 % chacun.

Volumes investis en France en bureaux

En milliards d'euros, en %



Source : Knight Frank

1€ sur 2 investi en Ile-de-France dans le QCA, La 1^{ère} et 2^{ème} Couronne revitalisées par de grands deals

Dans un marché de l'investissement bureau où l'activité est essentiellement concentrée en Ile-de-France, la tendance nationale s'observe également à l'échelle francilienne. Ainsi, seulement 1,6 milliard d'euros ont été investis en bureaux en Ile-de-France au 1^{er} semestre 2026, soit 19 % de moins sur un an et le plus faible niveau atteint depuis 2010.

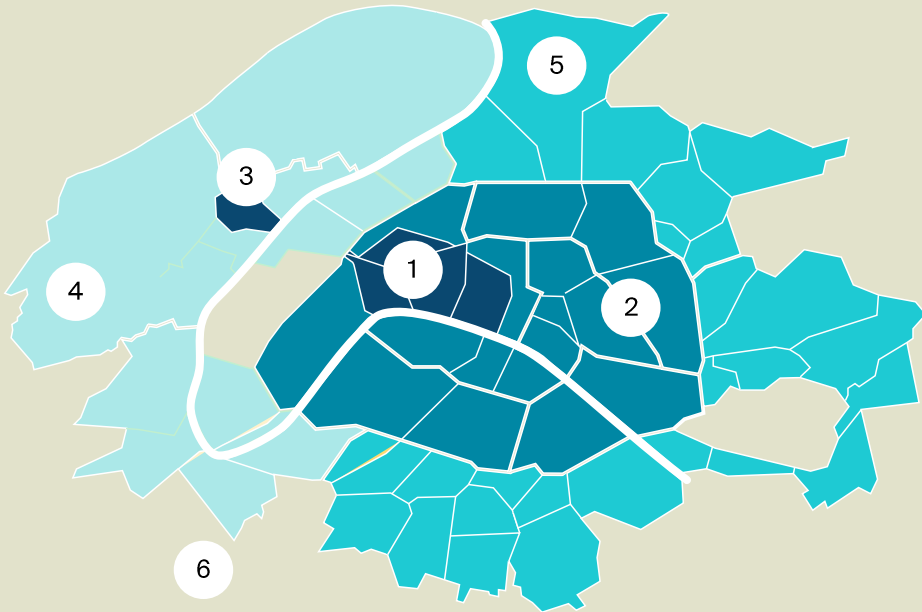
En termes de géographies d'investissement, le QCA a souvent été gage de sécurité pour les investisseurs ayant déployé des capitaux dans l'immobilier de bureaux dans un marché toujours incertain. Avec 833 millions d'euros, le Quartier Central des Affaires concentre la moitié du volume total francilien. 4 deals d'un montant supérieur à 100 millions d'euros ont porté ce résultat : l'acquisition par Hines du 83-85 avenue Marceau (242 M€), celle de DWS du 39 rue du Colisée (137 M€), l'acquisition par la SCBSM du 34-36 rue du Louvre (112 M€) et enfin celle de Barings Real Estate du 46 rue Notre Dame des Victoires (110 M€).

La Défense, après avoir donné le signe d'une reprise en 2025 avec 2 transactions ayant porté le bilan du millésime à 500 M€, a de nouveau été à l'arrêt au cours du semestre passé avec une unique transaction d'environ 40 million d'euros.

Le bilan est toutefois positif pour les secteurs de la 1^{ère} et 2^{ème} Couronne. Pour le 1^{er}, le volume du 1^{er} semestre 2026 atteint 155 millions d'euros, soit mieux que la performance de 2024 (115 millions d'euros) et 2025 (110 millions d'euros) en années complètes. Pour le second, le volume d'investissement atteint 278 millions d'euros, un résultat dépassant la moyenne décennale des 1^{er} semestre (232 millions d'euros), et faisant suite à une année 2025 presque blanche (33 millions d'euros seulement).

Répartition géographique des volumes investis en bureaux au 1^{er} semestre 2026
En Ile-de-France

1	Paris QCA	833 M €
2	Paris autres	276 M €
3	La Défense	40 M €
4	Croissant Ouest	38 M €
5	1 ^{ère} Couronne	155 M €
6	2 ^{ème} Couronne	278 M €



Source : Knight Frank

Taux de rendement prime en immobilier de bureau : Amorce d'une décompression

Bien que le prix du baril de Brent soit redescendu récemment à 75 dollars à la suite de la réouverture du détroit d'Ormuz, le règlement définitif du conflit, loin d'être acquis, fait donc peser une incertitude constante sur l'économie mondiale. Ainsi, le taux OAT 10 ans est resté élevé au cours du 2^{ème} trimestre, à 3,59 % à fin juin, poussant à une décompression des taux de rendement immobiliers qui ne saurait attendre plus longtemps, afin de reconstituer une prime de risque. En outre, la BCE a resserré les conditions de crédit, puisqu'elle a pour la première fois depuis septembre 2023 haussé ses taux directeurs de +0,25 point, en juin 2026.

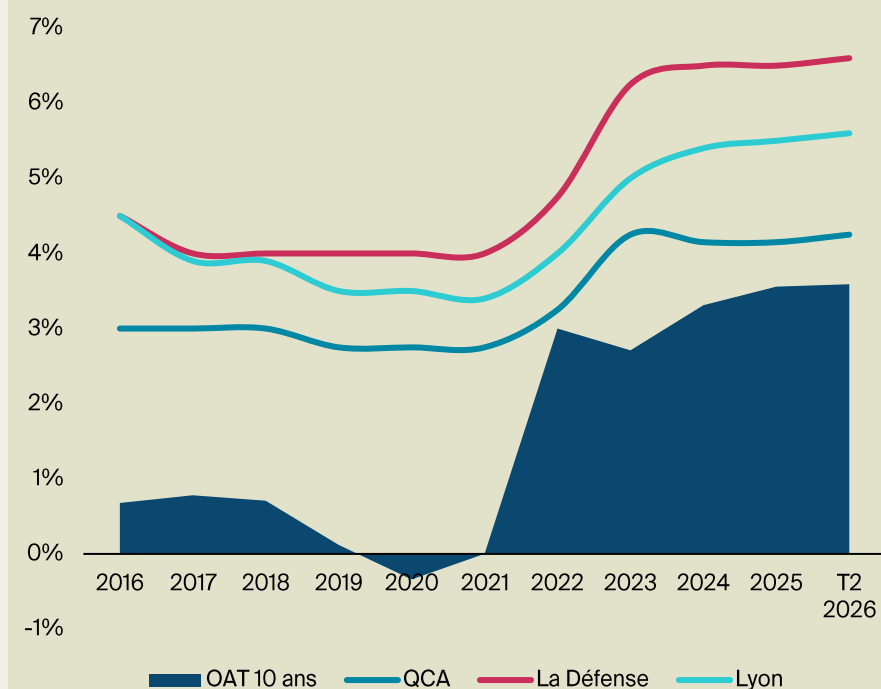
Face à ce constat, les taux de rendement prime en bureaux ont amorcé un début de décompression, afin de se rapprocher des attentes des investisseurs acquéreurs, même si l'entente sur les prix reste toujours difficile.

Dans le QCA, le taux de rendement prime s'est décompressé de 10 points de base, pour s'établir à 4,25 %. Ce niveau est très proche du taux auquel a été vendu le 39 rue du Colisée par BNPP AM auprès de DWS, dernière référence « core » du marché.

Dans le secteur de La Défense, même en absence de référence, le taux de rendement prime « théorique » se situe autour de 6,60 %, soit 10 points de base de plus qu'au trimestre précédent.



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 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



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

