BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

NOTE DE CONJONCTURE · T3 2026

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché français de l'immobilier tertiaire

NOVEMBRE 2026



Contacts



Sébastien de Vanssay

Directeur Général

BPCE Solutions immobilières

sebastien.devanssay@bpce.fr



Béatrice de Quinsonas

Directrice de la Recherche

BPCE Solutions immobilières

beatrice.dequinsonasdrouas@bpce.fr



Dimitri Philippon

Directeur Investissement & Agence

BPCE Solutions immobilières

dimitri.philippon@bpce.fr



Philippe Taravella, MRICS, REV

Directeur Général

BPCE Expertises immobilières

philippe.taravella@bpce.fr

Un Pôle Études & Recherche en synergie avec nos trois départements

ÉTUDES & RECHERCHE

Accompagner les clients de BPCE Solutions immobilières, en synergie avec l'ensemble de nos départements, sur les différents marchés.

Production de plus de 200 études annuelles portant sur toutes les classes d'actif, en France et en Europe, ainsi que des études sur mesure/ad hoc.





ÉVALUATION & CONSEIL

Une gamme de solutions personnalisées dans le domaine de l'évaluation des immeubles, du conseil et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, **pour tous types d'actifs immobiliers**.



INVESTISSEMENT & AGENCE

Conseil pour la vente en bloc et l'acquisition d'immeubles ou portefeuille **d'immeubles tertiaires, résidentiels et d'hôtellerie**. Location et vente de bureaux vides aux utilisateurs.



RÉSIDENTIEL

Un vaste choix d'investissements élaborés avec les opérateurs immobiliers et les propriétaires institutionnels pour les clients particuliers des **Banques Populaires** et des **Caisses d'Epargne**.

Chiffres clés T3 2026









Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

1 050 000 m² : demande placée sur les neufs premiers mois de 2026

Au terme des neuf premiers mois de l'année**, le ralentissement du marché locatif de bureaux en Île-de-France se poursuit pour la quatrième année consécutive**. Le contexte politique et économique, tant national qu'international, continue d'engendrer un certain attentisme de la part des entreprises.

Le niveau de la demande placée au T3 2026 est le plus bas jamais enregistré sur un troisième trimestre et le quatrième plus mauvais résultat trimestriel tous trimestres confondus depuis 2000. En conséquence, le **résultat depuis le début de l'année est le plus mauvais résultat sur les neuf premiers mois hors 2020**, en recul de 14 % sur un an et inférieur de 23 % par rapport à la moyenne quinquennale.

Le volume des transactions supérieures à 5 000 m² diminue de 30 % sur un an. La périphérie parisienne capte désormais 79 % de ces grandes transactions.

6,6 millions de m² : offre immédiate au T3 2026

Le niveau de l'offre immédiate en Île-de-France se **stabilise à l'issue du T3 2026 à 6,6 millions de m², en hausse de 8 % sur un an**.

Les **libérations de surfaces de seconde main progressent plus rapidement que la livraison de surfaces neuves**, avec une hausse respective de 11 % et de 1 % de l'offre immédiate sur un an. **Les bureaux neufs représentent près d'un tiers du stock francilien.**

Le **taux de vacance francilien se stabilise à 11,6 %, comme au trimestre précédent,** contre 10,8 % une année auparavant. **La hausse de la vacance est commune à tous les secteurs sauf celui de La Défense**. **Paris QCA fait partie des secteurs ayant connu la plus forte hausse de sa vacance** (+200pb) affichant ainsi un taux de vacance légèrement supérieur à 7%, mais qui reste inférieur à de nombreux secteurs d'Île-de-France.

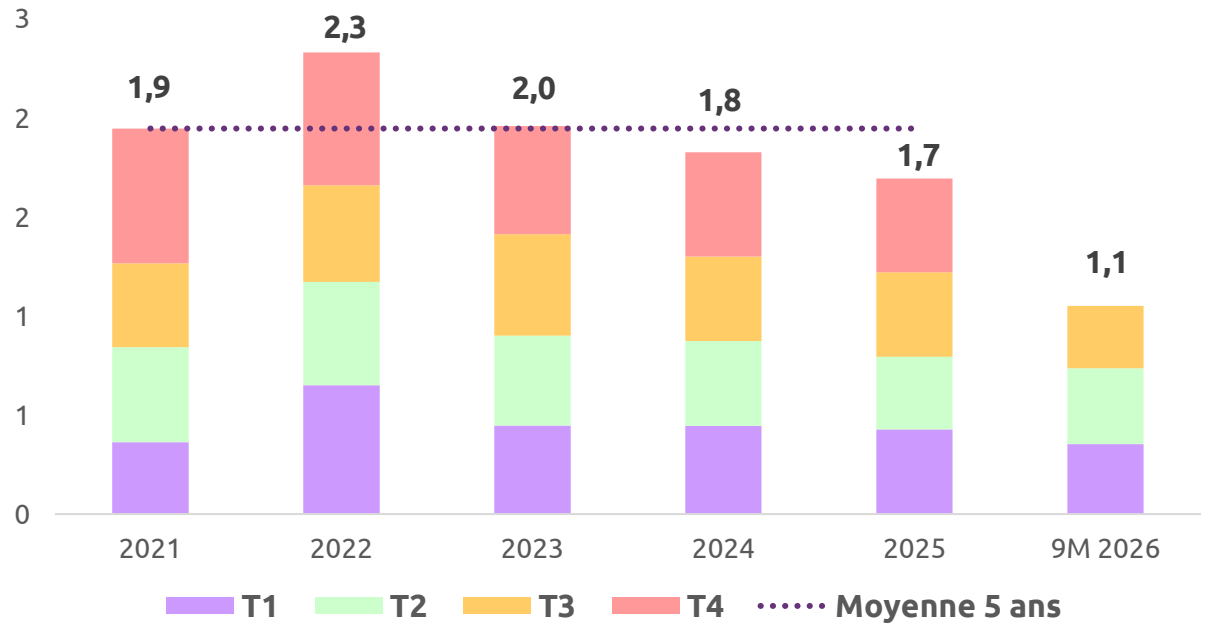
Le **délai d'absorption théorique se dégrade à 5 ans en Île-de-France**. La situation reste à nuancer avec une forte **hétérogénéité entre les secteurs**, ce délai étant **plus contenu à Paris (2 ans)**.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Demande placée en Île-de-France : évolution et prévision

Hors « année Covid » (2020), le plus faible résultat sur 9 mois jamais enregistré

Demande placée de bureaux en Île-de-France
(en millions de m²)



Prévisions annuelles de la demande placée

1,3 – 1,5 million de m²
en 2026

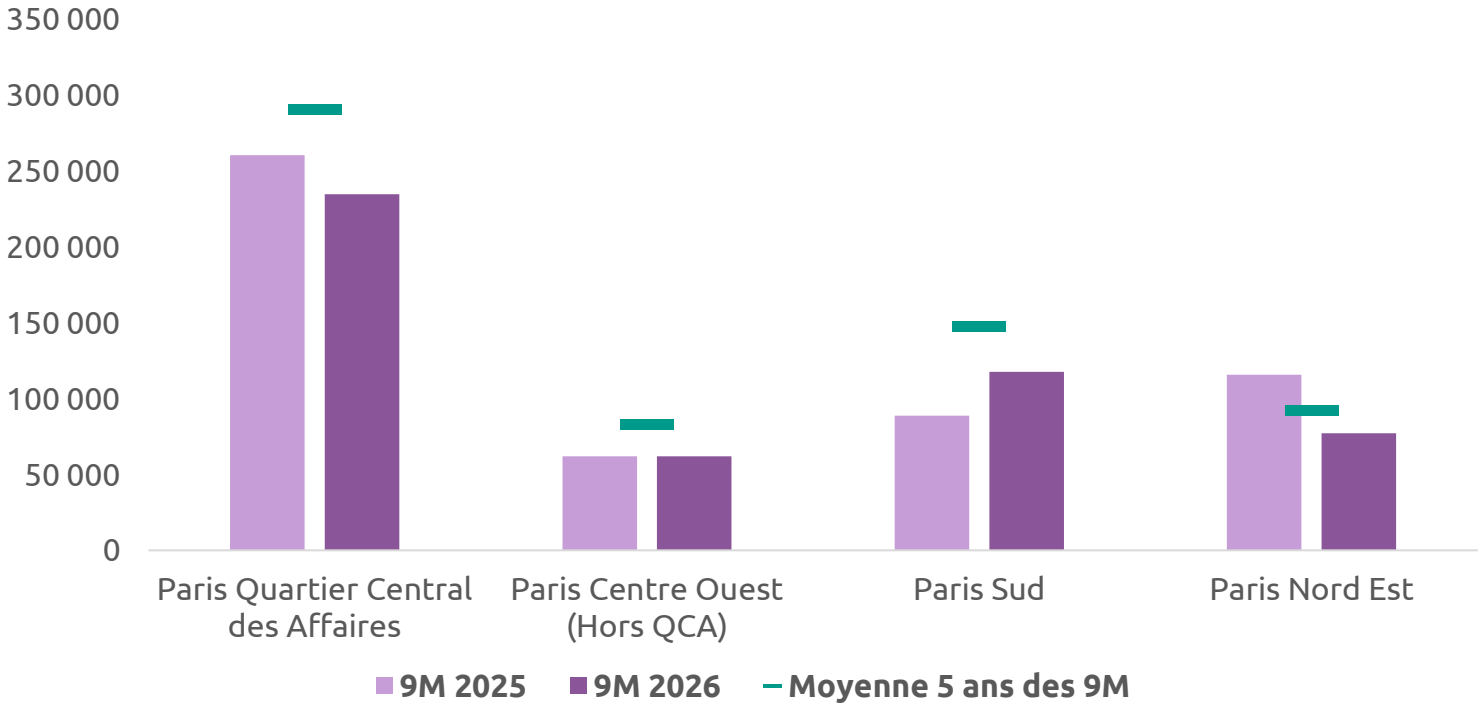
PRÉVISIONS
BPCE Solutions immobilières

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Demande placée par secteur parisien

QCA reste en tête de la demande locative
Paris Sud profite d'une transaction importante, Paris Centre Ouest reste stable

Évolution du volume de demande placée
(par secteur, en m²)



- L'activité de **Paris QCA continue de ralentir**, sa demande placée sur 9 mois marquant un recul de 10% sur un an et un niveau inférieur de 20% par rapport à sa moyenne quinquennale. Cette baisse s'explique surtout par la **diminution de 70%** sur un an du volume des **transactions supérieures à 5 000 m²**. Seules trois transactions de taille importante ont été enregistrées dans le QCA depuis le début de l'année : JLL dans l'immeuble Signature, Assurances du Crédit Mutuel dans Le Titien ou encore Chapvision dans SOCO. Ces transactions sont inférieures à 10 000 m².

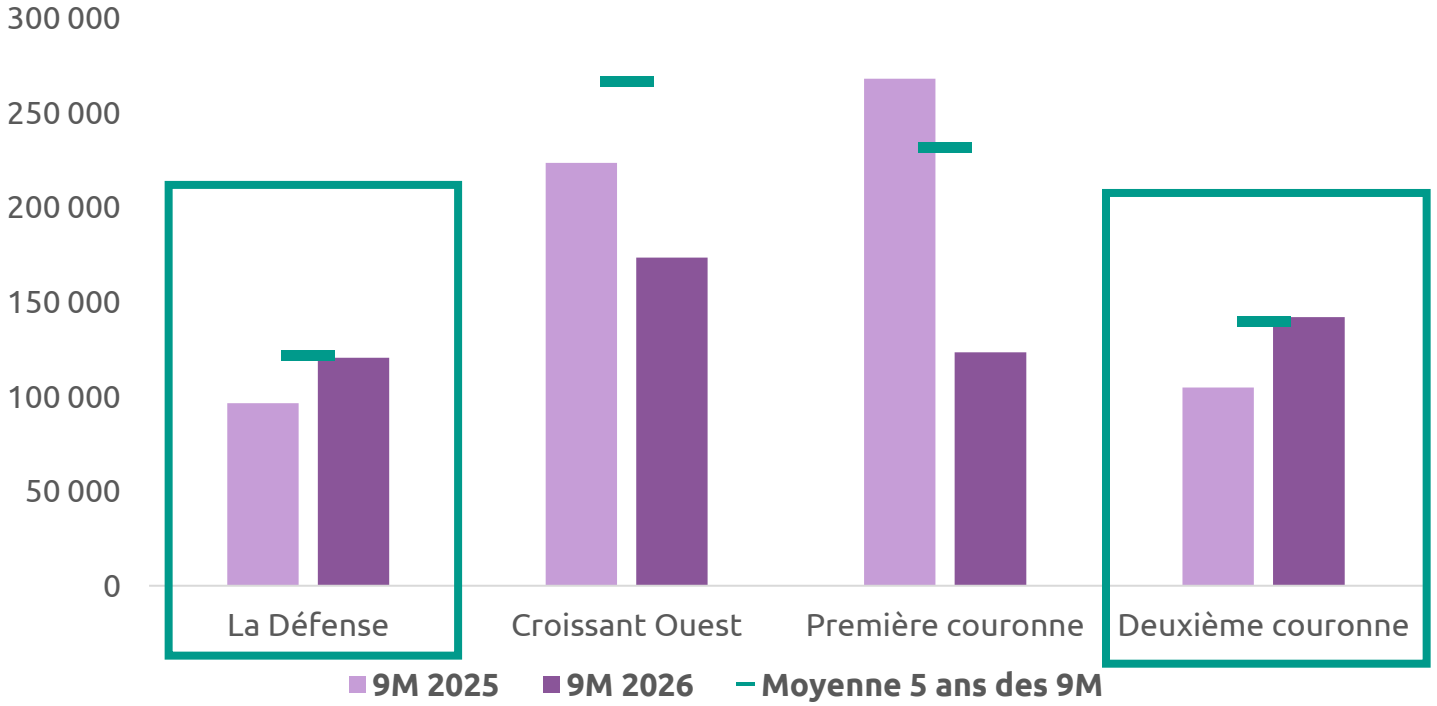
- Alors que **Paris Nord-Est** enregistre une baisse de sa demande placée (-33%), **Paris Sud** affiche une hausse, expliquée notamment par 3 transactions supérieures à 5 000 m² dont la plus importante est la prise à bail de 12 000 m² d'Harmonie mutuelle dans l'immeuble Sequana.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Demande placée en périphérie

La Défense en ligne avec sa moyenne quinquennale, la 2ème couronne bénéficie de deux transactions majeures, les autres secteurs périphériques en recul

Évolution du volume de demande placée
(par secteur, en m²)



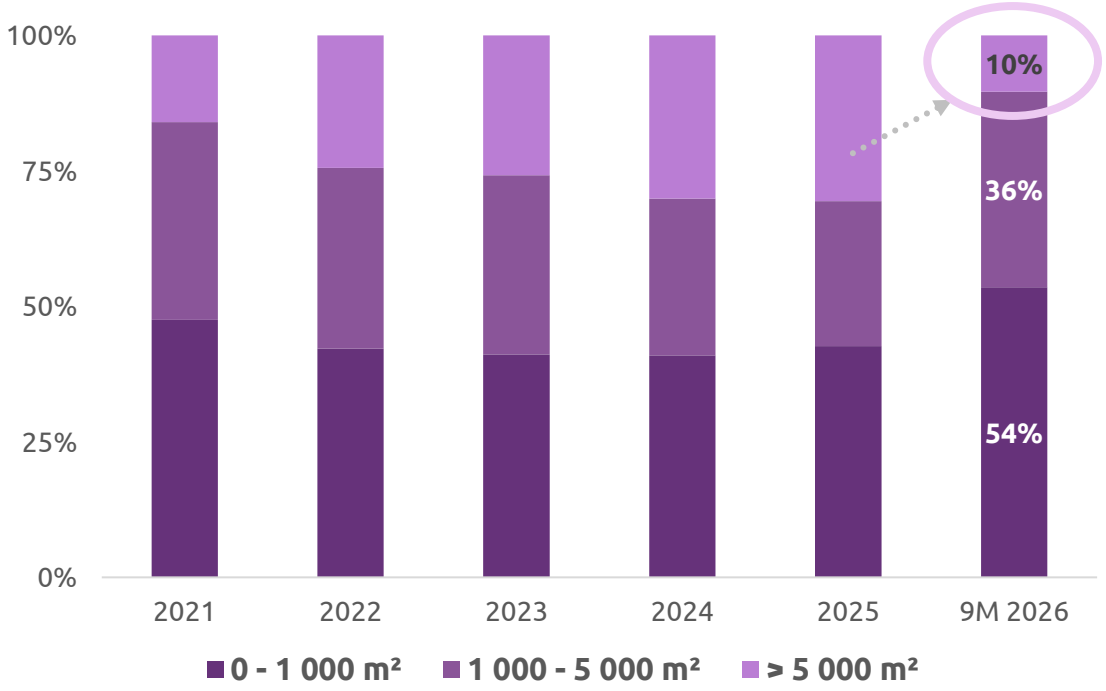
- Après une très bonne performance au S1 2026, **la Défense** enregistre un 3ème trimestre très ralenti. Toutefois le **résultat sur les neuf premiers mois de l'année est supérieur de 25% par rapport à la même période l'année précédente** et en ligne avec sa moyenne quinquennale sur 9 mois.
- La **Deuxième couronne** enregistre une bonne performance **sur 9 mois**, grâce à deux transactions d'envergure, supérieures à 20 000 m² réalisées à Montigny-le-Bretonneux et à Vélizy-Villacoublay : il s'agit d'un compte propre d'Airbus pour l'immeuble Empreinte et de la prise à bail de Dassault Systems dans Connect. Ce résultat permet au secteur d'être aligné avec sa moyenne quinquennale.
- **Le résultat de Croissant Ouest** et de la **Première couronne est bien inférieur à leurs moyennes quinquennales.**

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

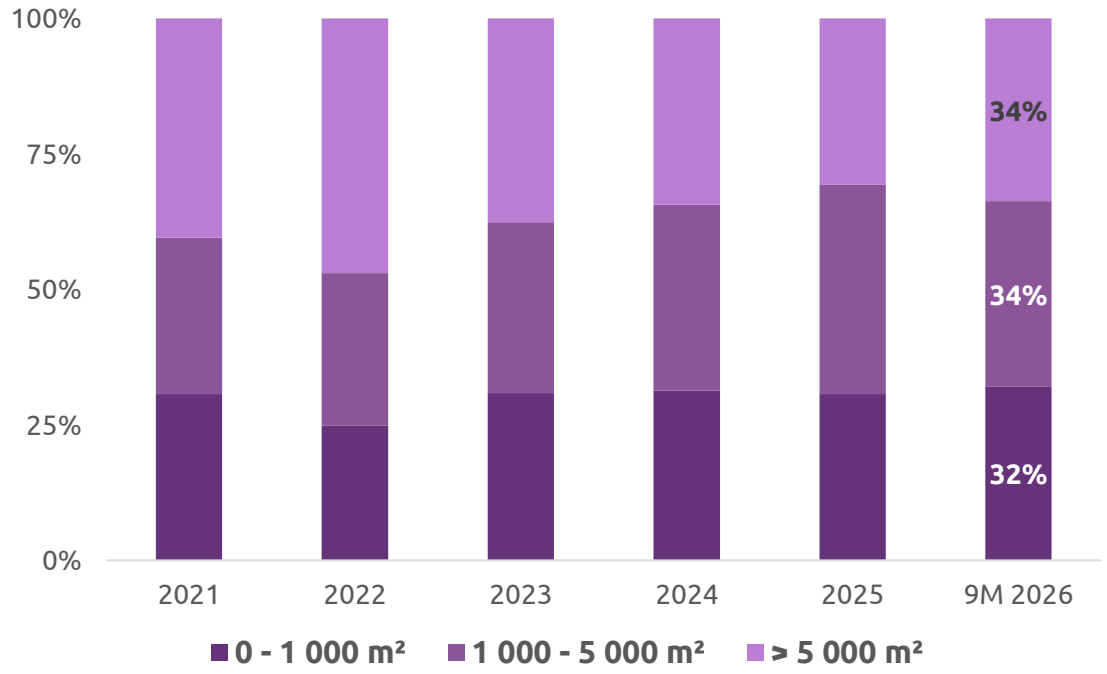
Quelles tailles de transactions à Paris et en périphéries ?

La part du segment des transactions supérieures à 5 000 m² au plus bas à Paris
Répartition équitable en périphérie

Évolution du volume de demande placée à Paris intramuros
(selon la taille, %)



Évolution du volume de demande placée en périphérie
(selon la taille, %)

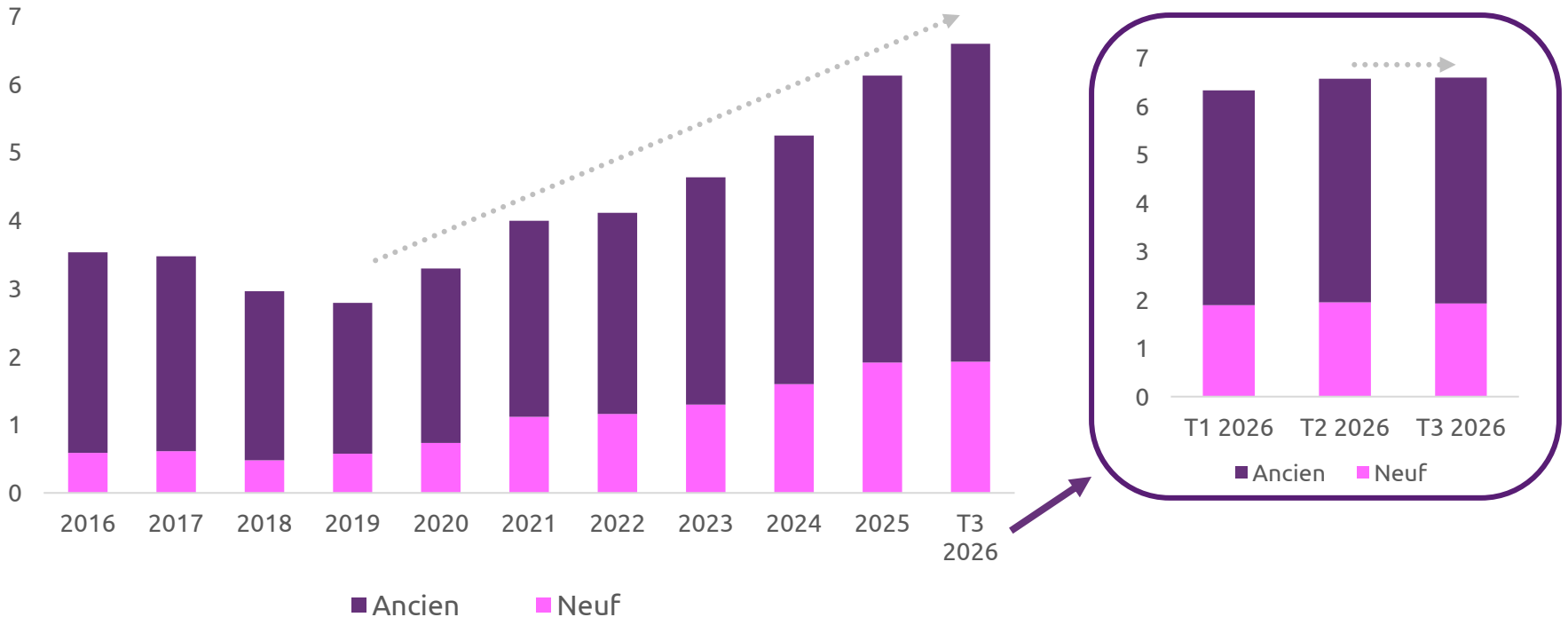


Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

L’offre immédiate en Île-de-France

Après une augmentation ininterrompue du stock depuis 2019, le stock stagne au T3 2026

Évolution du volume de l’offre immédiate en Île-de-France
(en millions de m²)



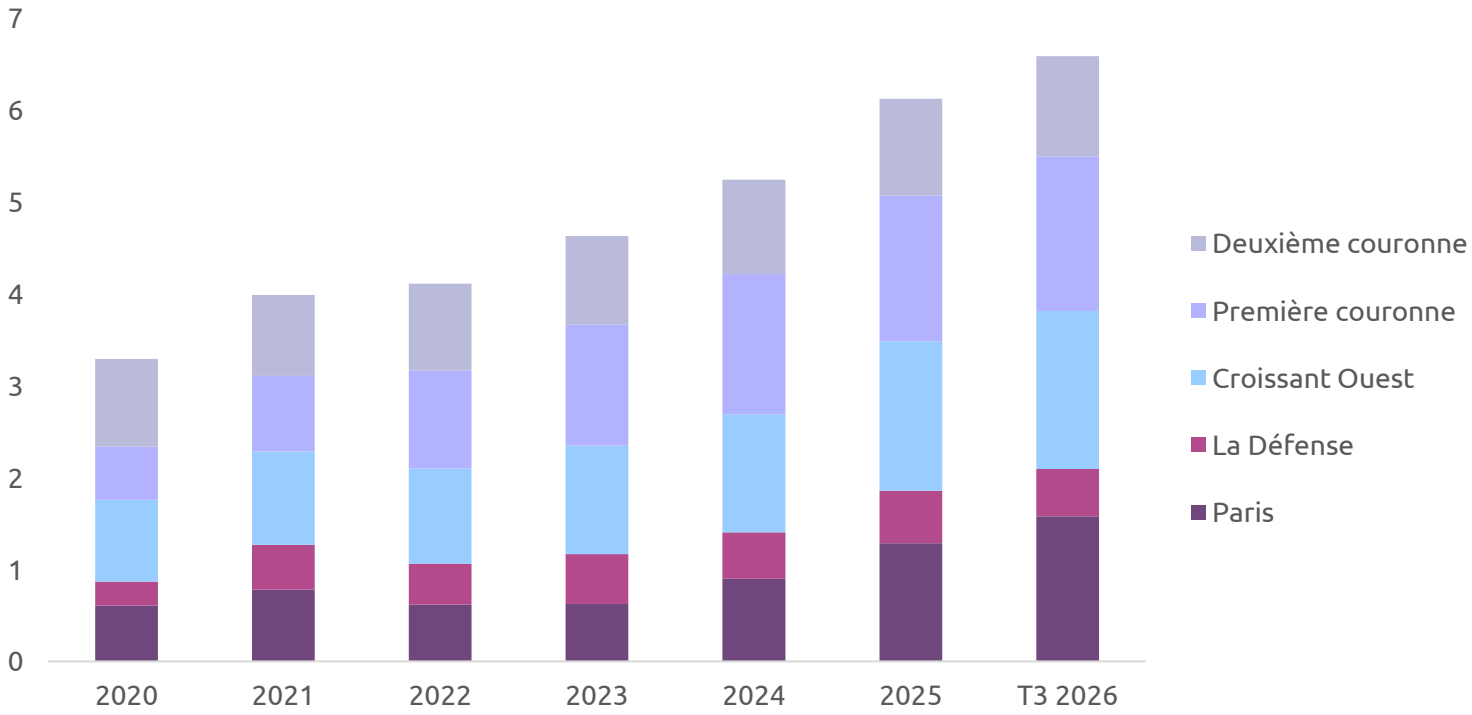
- Le stock disponible a fortement augmenté depuis 2024 (+27%), pour atteindre **6,6 millions de m² à la fin du T3 2026**.
- **Près d’un tiers des bureaux vacants franciliens concernent des locaux neufs ou restructurés**, soit 1,9 million de m², une offre stable sur un an.
- Le stock **ancien a augmenté**, quant à lui, de **11 %** sous l’effet des libérations.

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Quelle répartition de l'offre en Île-de-France ?

Hausse de 25% de l'offre à Paris

Répartition géographique de l'offre immédiate
(en millions de m²)



- **Au T3 2026, le secteur ayant connu la plus forte progression de son offre sur un an est Paris, avec une hausse de 25%.** Le taux de vacance y reste toutefois inférieur aux autres secteurs franciliens.
- L'offre immédiate du **Croissant Ouest, de la Première et Seconde Couronne** connait une hausse plus modérée sur un an (respectivement 6% pour les deux premiers et 4%) mais représente malgré tout **70 % du stock total francilien soit 4,5 millions de m²**.
- **L'offre à la Défense se résorbe de 10% sur un an, seul secteur affichant une baisse, prouvant un degré d'attractivité.**

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, Immostat

Taux de vacance en Île-de-France

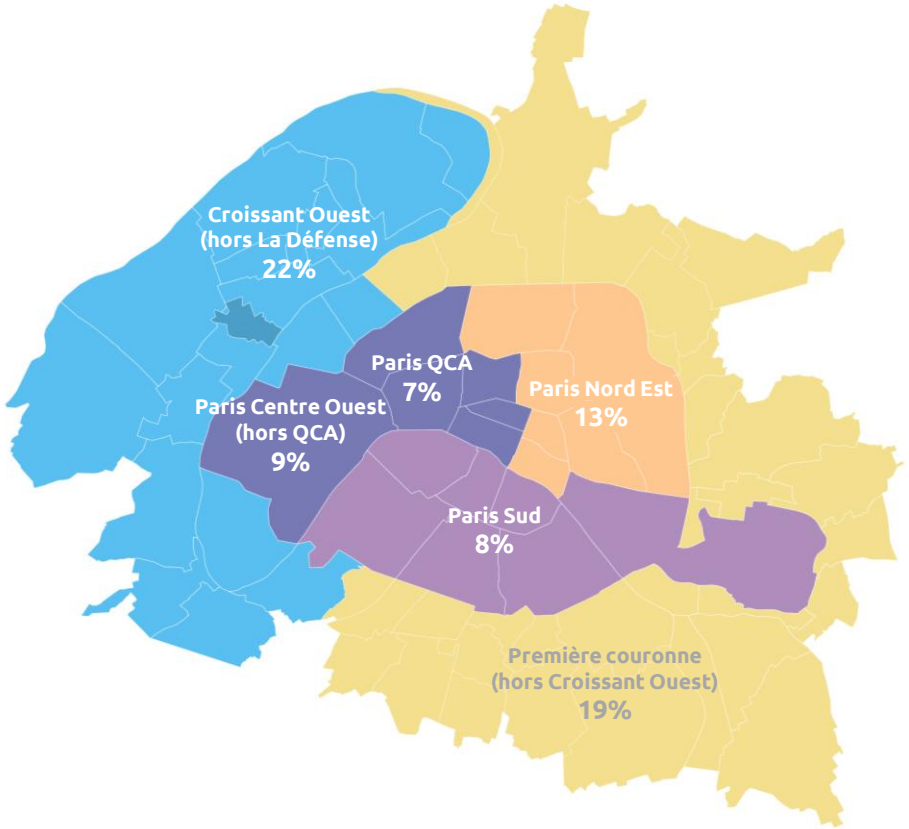
+80 pb de vacance en un an, stable sur un trimestre

- **En Île-de-France, le taux de vacance à la fin du troisième trimestre 2026 est estimé à 11,6%, contre 10,8% au T3 2025, mais reste stable sur un trimestre**.

- **La plus forte progression** de la vacance, hors Paris, concerne **Neuilly-Levallois** tandis que **La Défense** affiche la plus forte baisse.

- Évolution du taux de vacance des secteurs parisiens depuis la fin du T3 2025 :
  - Paris QCA : + 200 pb
  - Paris Centre Ouest hors QCA : + 180 pb
  - Paris Nord Est : +150 pb
  - Paris Sud : + 150 pb

Taux de vacance en Île-de-France – T3 2026 (en %)



Source : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières

Transactions locatives majeures au T3 2026









	Adamas	La Porte du Parc	Sense	Joya
LOCALISATION	Courbevoie	Saint-Ouen	Puteaux	Fontenay-sous-Bois
PRENEUR	IDEMIA France SAS	Groupe Monnoyeur	Le Parisien / Les Echos	OFPRA
BAILLEUR	Gecina	Sogecap	AGC Equity Partners	La Caisse (ex. Ivanhoe)
SURFACE	7 800 m²	8 118 m²	12 500 m²	21 130 m²
LOYER FACIAL (m²/an)	390 €	360 €	395 €	300 €

Sources : Département Etudes de BPCE Solutions immobilières, CFNEWS, Business Immo, Lettre m²

À bientôt !

BPCE
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES





Pour toute analyse complémentaire,
n'hésitez pas à contacter :

Béatrice de Quinsonas

Directrice de la Recherche