

Marché locatif Île-de-France

T2 2026

savills



DEMANDE PLACÉE
750 000
M²
(-5% SUR UN AN)



OFFRE IMMÉDIATE
6 571 000
M²
(+10% SUR UN AN)



TAUX DE VACANCE
11,6%
(+102 PB* SUR UN AN)
*Point de base



LOYER PRIME
1 239
€/M²/AN
(+1% SUR UN AN)

L'activité transactionnelle

Le second trimestre a apporté une bouffée d'oxygène. Après un repli de 15% au terme du 1^{er} trimestre, la demande placée francilienne limite son recul à 5% à mi-année. Cette dynamique de rattrapage ne profite cependant pas uniformément à l'ensemble du marché : les secteurs géographiques mais également les segments de surfaces affichent des trajectoires contrastées.

La contraction du marché reste principalement circonscrite au segment des grandes surfaces, qui enregistre un repli de 13% en volumes – une baisse toutefois nettement moins marquée qu'un an plus tôt (-48%). Les autres segments de surfaces font preuve de résilience, avec des volumes quasi stables : -3% pour les moyennes surfaces et -1% pour les petites surfaces.

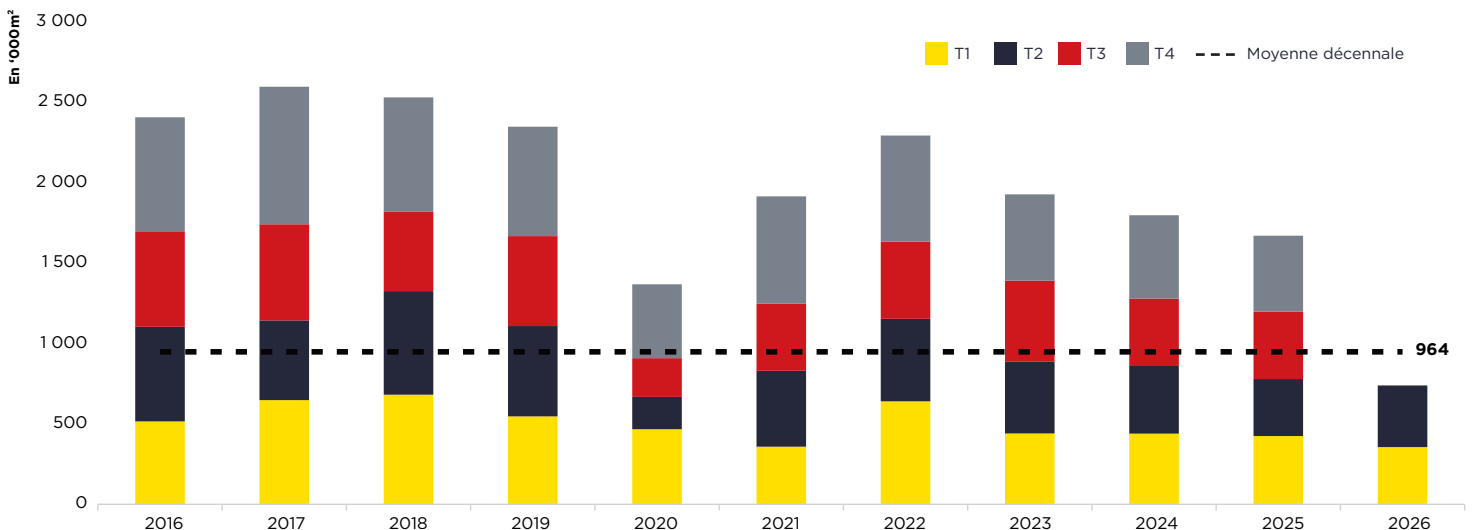
Le marché reste porteur pour les opérateurs de coworking et de bureaux flexibles, de même que pour les renouvellements de baux, qui confirment leur poids dans l'activité transactionnelle francilienne. En témoignent les 7 renouvellements de plus de 5 000 m² signés depuis le début de l'année, représentant une surface cumulée d'environ 217 000 m². La surface moyenne de ces opérations atteint ainsi 31 000 m², soit près de 2,5 fois celle des transactions de plus de 5 000 m² recensées par ImmoStat sur la même période (12 800 m²).

Dans le détail, La Défense se distingue avec une progression de 52% de la demande placée sur un an, confirmant le regain d'attractivité du quartier d'affaires. Paris intra-muros fait preuve de résilience, avec des volumes stables sur la période. Le tableau est nettement moins glorieux pour

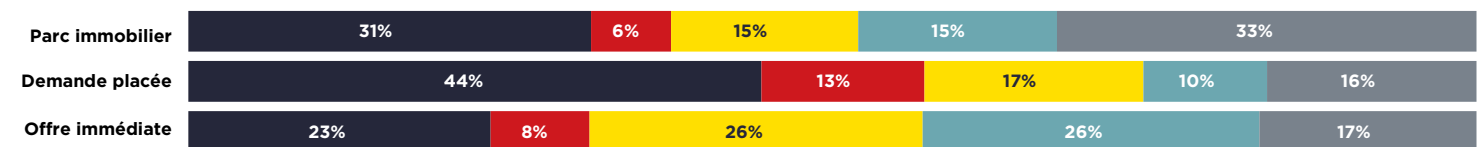
le Croissant Ouest, en repli de 12%, et plus encore pour la Première Couronne, qui accuse une chute de 60%. La Deuxième Couronne crée quant à elle la surprise : portée par deux méga-transactions, elle affiche une progression exceptionnelle de 76% en volumes sur un an – une performance à relativiser toutefois, tant elle repose sur ces deux opérations hors norme.

En termes de répartition géographique, Paris intra-muros continue de dominer le marché avec 44% de la demande placée régionale. La Défense progresse, sa quote-part passant de 9 à 13% en un an, tout comme la Deuxième Couronne, dont la part atteint 16% (contre 9% un an plus tôt). Le Croissant Ouest maintient son poids à 17%. À l'inverse, la Première Couronne recule fortement et ne représente plus que 10% de la demande placée, contre 23% un an auparavant.

EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ÎLE-DE-FRANCE



STRUCTURATION SPATIALE DU MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE



Sources : Savills Research, Immostat, Orié

■ Paris intra-muros ■ La Défense ■ Croissant Ouest ■ 1^{ère} Couronne ■ 2^{ème} Couronne

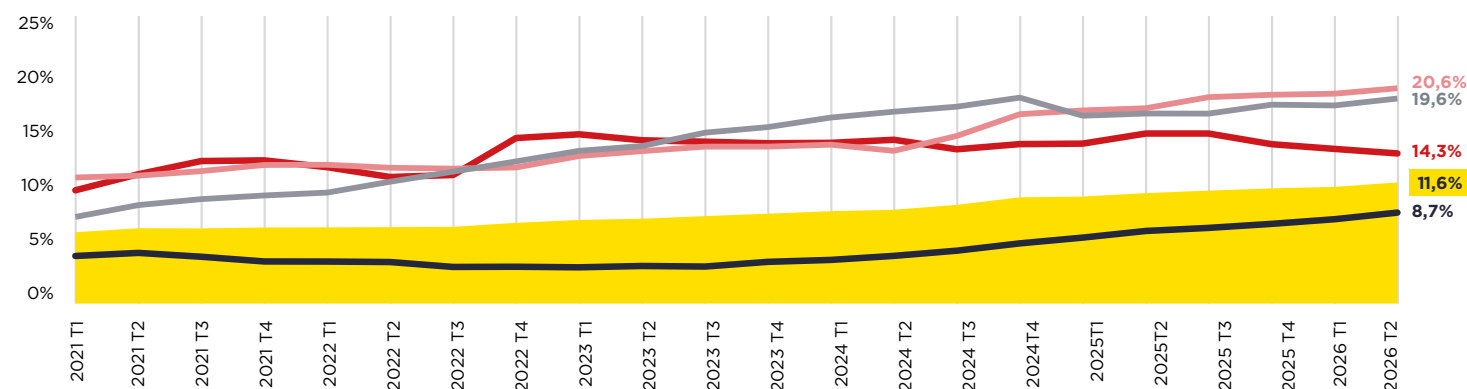
L'offre immédiate

L'offre immédiate poursuit son ascension et franchit un nouveau record historique à fin juin, à 6 571 000 m². La progression est de 10% sur un an, mais la mise en perspective est plus frappante encore : +64% en 5 ans et +76% en 10 ans, des rythmes qui traduisent une nette accélération du

phénomène sur la période récente. Ce gonflement de l'offre touche l'ensemble des secteurs franciliens, à une exception notable près : La Défense, où les disponibilités se contractent de 12% sur un an – un constat cohérent avec le dynamisme retrouvé du quartier d'affaires en matière de demande

placée et la pause dans la production de surfaces neuves et restructurées. Sans surprise, les taux de vacance poursuivent leur ascension et atteignent 11,6% à l'échelle de l'Île-de-France et 6,8% dans le QCA – le seuil des 6% n'avait pas été franchi depuis 2009.

ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX DE VACANCE



Sources : Savills Research, Immostat, Orié

■ Moyenne Ile-de-France ■ Paris intra-muros ■ La Défense ■ Croissant Ouest ■ 1^{ère} Couronne

Les valeurs locatives

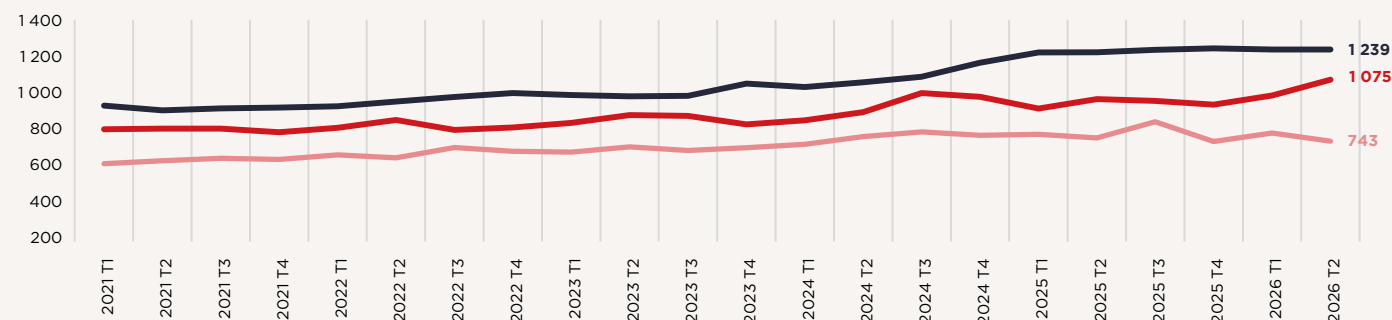
À fin juin, les valeurs locatives franciliennes illustrent la polarisation croissante du marché : selon les secteurs, le loyer prime s'échelonne de 250 à 1 239 €/m²/an. Dans le QCA, où la valeur prime est la plus élevée de la région, l'écart entre le loyer moyen de seconde main et le loyer prime atteint près de 500 €/m². À La Défense

en revanche, ces deux valeurs convergent dans une fourchette resserrée de 400 à 550 €/m²/an.

Les mesures d'accompagnement locatives restent à des niveaux particulièrement élevés, oscillant entre 16% dans le QCA et 41% à La Défense, pour une moyenne

régionale de 31%. Cette situation reflète la persistance d'un marché en suroffre et les efforts financiers que les propriétaires doivent consentir afin d'attirer de nouveaux locataires ou de conserver les occupants en place, y compris au sein d'immeubles de qualité.

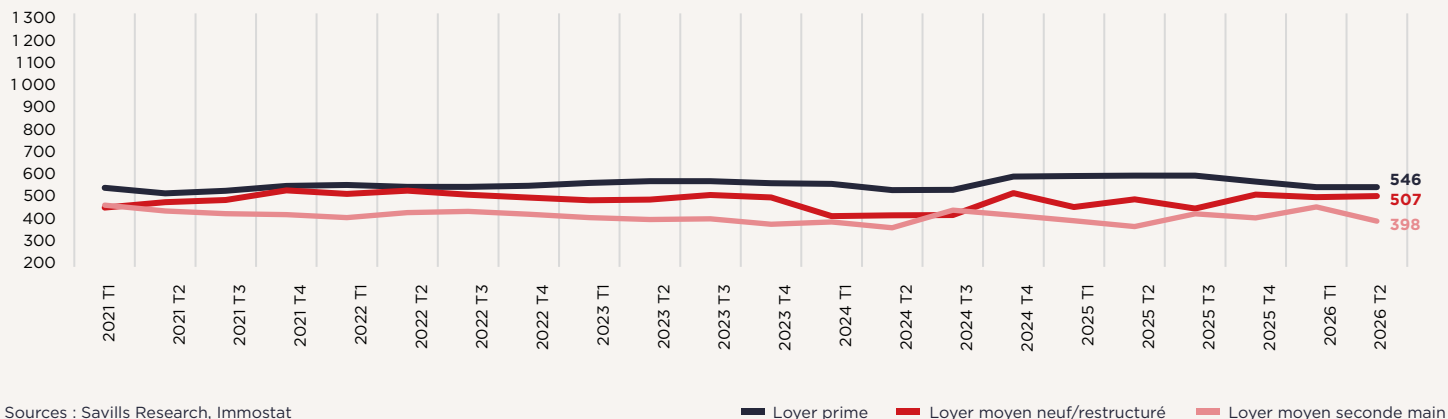
ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES PARIS QCA



Sources : Savills Research, Immostat

■ Loyer prime ■ Loyer moyen neuf/restructuré ■ Loyer moyen seconde main

EVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES LA DÉFENSE



Et demain ?

A l'approche des élections présidentielles et face à l'environnement économique et géopolitique actuel, les grands utilisateurs prennent davantage de temps pour arrêter leurs décisions immobilières, conscients de leur position favorable sur le marché. Ils privilégient en outre les renégociations et les renouvellements de baux qui

leur permettent de limiter les dépenses nécessaires aux déménagements. Cette dynamique, déjà en place sur le marché, devrait se maintenir.

Face à ces constats, les propriétaires intègrent désormais plus largement la divisibilité de leurs immeubles, y compris sur des marchés tels que le QCA ou La

Défense. Parallèlement, ils se montrent de plus en plus disposés à ajuster les valeurs locatives de leurs actifs afin de renforcer leur attractivité et de capter de nouveaux utilisateurs.



Savills Études & Recherche

Décryptages, tendances, perspectives du secteur de l'immobilier tertiaire, nos équipes de recherche spécialisées vous donnent un aperçu des tendances actuelles du marché et des prévisions pour vous aider à prendre les bonnes décisions en matière immobilière.

www.savills.fr



Péroline Manseau-Prévost
Head Of Agency & Workthere
+33 6 82 30 29 32
peroline.manseau@savills.fr



Serge Vayer
Head Of Occupier Services
+33 6 15 84 79 50
svayer@savills.fr



Cyril Robert
Head of Research
+33 6 11 82 13 88
cyril.robert@savills.fr



Justine Rechaux
Research analyst
+33 6 14 87 92 30
justine.rechaux@savills.fr