

Marché locatif Île-de-France

T3 2026

savills



DEMANDE PLACÉE

1 050 000

M²

(-14% SUR UN AN)



OFFRE IMMÉDIATE

6 591 000

M²

(+8% SUR UN AN)



TAUX DE VACANCE

11,6%

(+ 81 PB* SUR UN AN)

*Point de base



LOYER PRIME

1 202

€/M²/AN

(-3% SUR UN AN)

L'activité transactionnelle

L'embellie du printemps n'aura pas duré. Avec 314 000 m² placés au troisième trimestre – le plus faible volume pour un T3 depuis 2020 –, la demande placée francilienne recule de 26% (par rapport au T3 2025). La baisse s'accélère puisque, en cumul sur neuf mois, la demande placée totalise 1 050 000 m², en baisse de 14%, soit plus de 26% en deçà de la moyenne décennale.

Le repli touche cette fois l'ensemble des segments de surfaces, à des degrés divers. Les grandes surfaces (plus de 5 000 m²) restent les plus pénalisées, avec une chute de 30% sur un an. Les surfaces intermédiaires (1 000 à 5 000 m²) cèdent 11%, tandis que les petites surfaces, qui représentent désormais 42% des volumes, limitent leur baisse à 5%.

Les trajectoires géographiques divergent fortement. Sur neuf mois, quelques secteurs progressent, comme La Défense (+25%) qui continue d'attirer de nouveaux utilisateurs tout en retenant ceux déjà en place, ou la Deuxième Couronne (+35%), cette dernière devant sa performance à quelques grandes opérations qui relèvent plus de l'épiphénomène que d'une tendance de fond, notamment à Saint-Quentin-en-Yvelines.

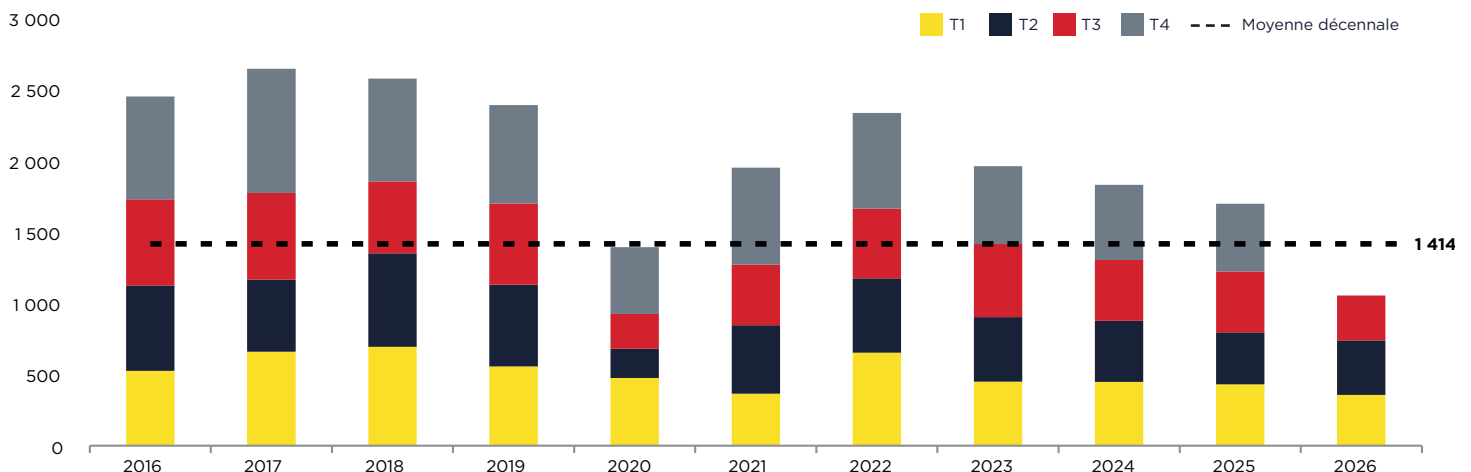
Paris intra-muros résiste (-7%), soutenu par le dynamisme de Paris 12-13, quand le QCA cède 10%. Le Croissant Ouest (-22%) et surtout la Première Couronne (-54%) décrochent.

Ces écarts redessinent la carte de la demande : Paris capte 47% des volumes régionaux (contre 43% un an plus tôt), La Défense 11% (8%) et la Deuxième Couronne 14% (9%). Le Croissant Ouest recule

légèrement à 17% (18%), tandis que la Première Couronne voit sa part quasiment divisée par deux, à 12% contre 22%.

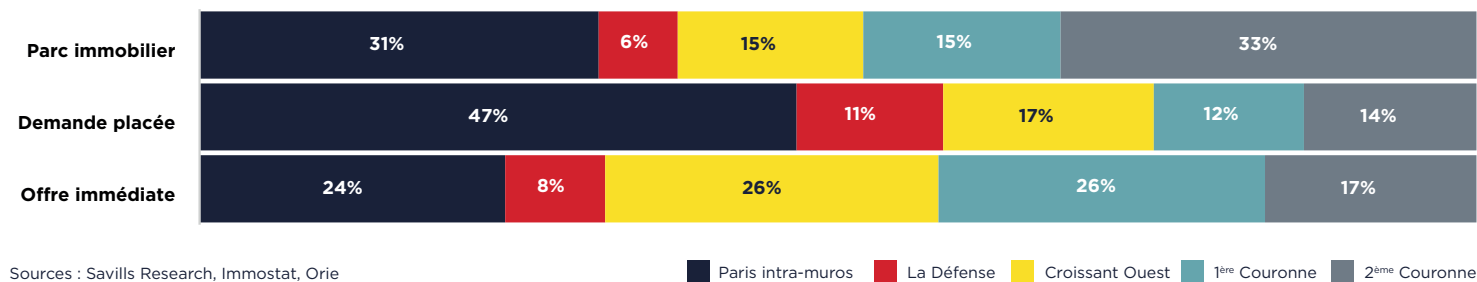
Le marché reste porteur pour les opérateurs de coworking et de bureaux flexibles, les offres en plug & play, ainsi que pour les renouvellements de baux, qui confirment leur poids dans l'activité transactionnelle francilienne. En témoignent les 8 renouvellements de plus de 5 000 m² signés depuis le début de l'année, représentant une surface cumulée d'environ 230 000 m² versus 240 000 m² comptabilisés par Immostat depuis le début de l'année sur ce segment de surfaces. La surface moyenne de ces renouvellements atteint ainsi 28 500 m², soit plus de 2 fois celle des transactions de plus de 5 000 m² recensées sur la même période (12 600 m²).

EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ÎLE-DE-FRANCE



Sources : Savills Research, Immostat

STRUCTURATION SPATIALE DU MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE



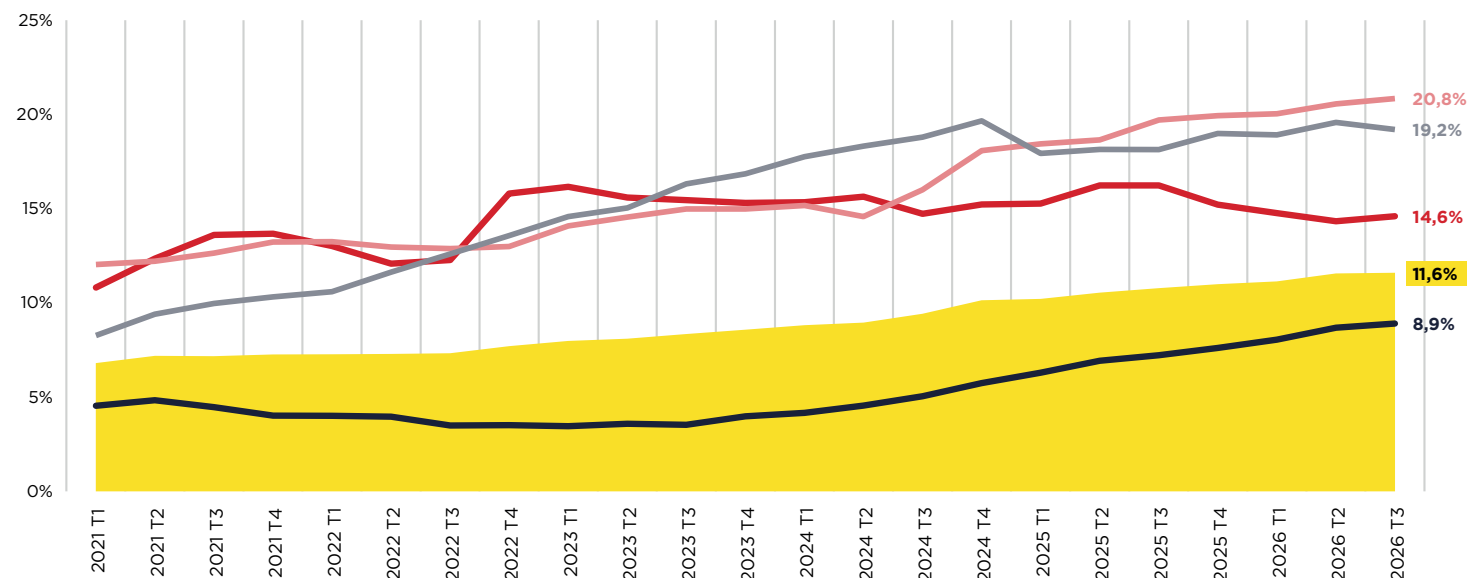
L'offre immédiate

Après plusieurs trimestres de hausse soutenue, l'offre immédiate marque enfin le pas : à 6 591 000 m² fin septembre, elle établit un nouveau record mais reste quasi stable par rapport à fin juin (+0,3%). Sa progression annuelle ralentit à +8%, pour un stock en hausse de 65% en cinq ans et de 83% en dix ans. Fait notable, Paris

intra-muros alimente désormais la hausse : l'offre parisienne atteint 1 578 000 m², en progression de 23% sur un an, et même de 36% dans le QCA. La Défense fait figure d'exception, avec des disponibilités en recul de 10%. Le taux de vacance francilien se stabilise à 11,6% quand celui du QCA s'établit à 6,8%.

Les disparités restent marquées, de moins de 5% dans Paris 5-6-7 à 28% en Péri-Défense. Au rythme actuel des transactions, notre indicateur FloRa (qui mesure la capacité d'absorption de l'offre) fait ressortir un délai de 52 mois pour écouler le stock disponible à l'échelle de l'Île-de-France, contre 42 il y a un an.

ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX DE VACANCE



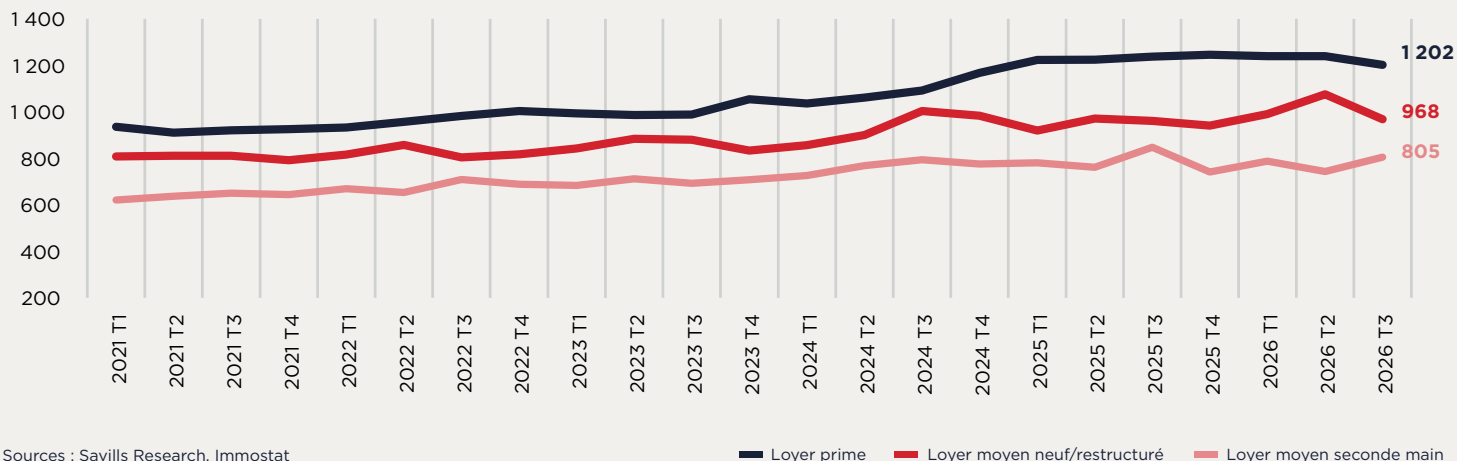
Les valeurs locatives

À fin septembre, l'éventail des loyers prime reste très large au sein même de Paris intra-muros, de moins de 590 €/m²/an pour Paris 18/19/20 à 1 202 €/m²/an dans le QCA. Ce dernier marque toutefois un léger tassement (-3% sur un an, après un pic à 1 239 €/m² en juin), signe que les valeurs les plus élevées atteignent un plafond. Parallèlement, le loyer moyen de seconde

main du QCA progresse à 805 €/m²/an, ramenant l'écart avec le prime à environ 400 €/m². À La Défense, les valeurs restent resserrées, entre 430 € pour les surfaces de seconde main et 556 €/m²/an pour le prime. À l'échelle régionale, le loyer moyen de seconde main s'établit à 449 €/m²/an (-2% sur un an). Les mesures d'accompagnement

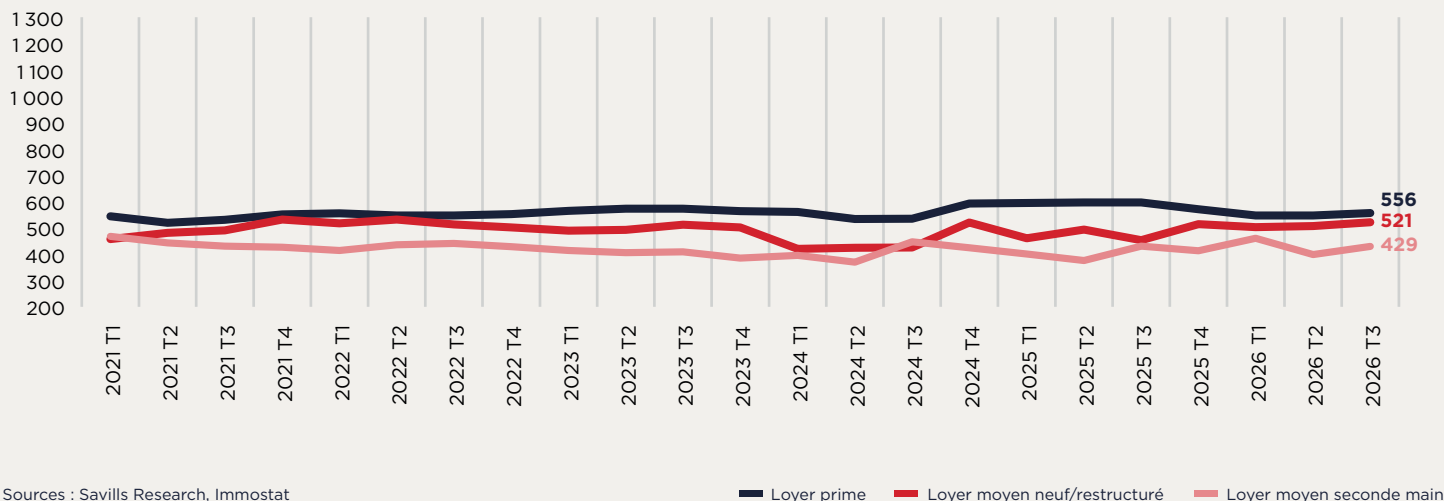
demeurent élevées : dans un marché en suroffre, elles constituent le principal levier de négociation, les propriétaires préférant consentir des franchises généreuses plutôt que réviser leurs loyers faciaux, afin de préserver la valeur de leurs actifs.

EVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES PARIS QCA



Sources : Savills Research, Immostat

EVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES LA DÉFENSE



Sources : Savills Research, Immostat

Et demain ?

L'échéance présidentielle de 2027 et un contexte économique et géopolitique incertain continuent d'inciter les grands utilisateurs à la prudence. Conscients d'un rapport de force qui leur est favorable, ils allongent leurs délais de décision et privilégient la renégociation ou le renouvellement de leurs baux, moins

coûteux qu'un déménagement. Cette tendance devrait encore peser sur l'activité d'ici la fin de l'année. Côté offre, la stabilisation observée ce trimestre et le léger repli des surfaces neuves disponibles (1 927 000 m², 29% de l'offre) pourraient amorcer un rééquilibrage progressif, à condition que la demande se

redresse. En attendant, les propriétaires poursuivent l'adaptation de leurs immeubles, en renforçant leur divisibilité y compris dans le QCA et à La Défense, et se montrent plus enclins à ajuster leurs loyers pour 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



Peroline 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