



L'indispensable du marché

Bureaux Île-de-France

Chiffres clés des bureaux en Île-de-France au 1^{er} trimestre 2024



L'Île-de-France fait figure d'exception, alors que l'environnement économique reste maussade. Avec 451 690 m² pris à bail à fin mars 2024, le marché utilisateurs francilien signe une performance honorable, malgré une baisse de 15 % par rapport à sa moyenne décennale.

Ce niveau de demande placée s'explique par le dynamisme des grands utilisateurs : 17 transactions de plus de 5 000 m² comptabilisées pour plus de 182 000 m², soit une hausse de 32 % en un an. Néanmoins, la surface moyenne prise à bail pour le segment des plus de 5 000 m² continue de se réduire, avec une baisse de 20 % par rapport à la période 2010-2020. Par ailleurs, Paris confirme sa place centrale : plus d'1 m² sur deux est pris à bail intra-muros. Les grands utilisateurs y sont particulièrement présents, notamment dans les arrondissements sud qui totalisent 3 transactions de plus de 5 000 m².

L'opposition des trajectoires des marchés parisiens et périphériques atteint un point de rupture en ce début 2024. En effet, le stock d'offre immédiate frôle les 5 millions de m², un niveau inégalé en 25 ans. 85 % de ce stock se concentre en périphérie et notamment l'offre immédiate neuve, dont la livraison de projets en blanc se poursuit, toujours en attente de commercialisation.

Si la solidité du marché locatif parisien n'est plus à démontrer, la hausse des valeurs locatives moyennes – le loyer prime dépassant les 1 000 €/m² – pourrait rapidement se confronter aux limites des capacités financières des entreprises utilisatrices de bureaux. Bien que le climat des affaires s'améliore lentement, la croissance française devrait difficilement dépasser le seuil de 0,8 % en 2024. Un scénario de nature à réduire les dépenses des entreprises, et donc favoriser des solutions immobilières moins coûteuses.

■ Demande placée totale



■ Demande placée par tranche de surface

0 - 1 000 m ²	1 000 - 5 000 m ²	> 5 000 m ²
↓ -6 %	↓ -21 %	↑ +32 %
156 295 m ²	112 740 m ²	182 650 m ²

Source : Arthur Loyd d'après Immostat et l'ORIE

■ Exemples de transactions de plus de 5 000 m² au T1 2024

HERMIONE
Paris 09
10 000 m²
850 €/m²/an

LUMIERE
Paris 12
10 950 m²
Conf.

MY LITTLE NATION
Paris 11
6 015 m²
Conf.

Chiffres clés de Paris

1 Paris QCA :

87 090 m² commercialisés
 840 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 730 €/m² loyer moyen – seconde main
 16,2 % mesures d'accompagnement

2 Paris Centre Ouest* :

127 815 m² commercialisés
 2,7 % taux de vacance
 850 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 715 €/m² loyer moyen – seconde main
 16,2 % mesures d'accompagnement

3 Paris 5, 6 et 7^{ème} arrondissement :

1 860 m² commercialisés
 2,8 % taux de vacance
 875 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 655 €/m² loyer moyen – seconde main
 15,5 % mesures d'accompagnement

4 Paris 3, 4, 10, 11^{ème} arrondissement :

21 630 m² commercialisés
 4,2 % taux de vacance
 735 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 540 €/m² loyer moyen – seconde main
 13,1 % mesures d'accompagnement

5 Paris 18, 19 et 20^{ème} arrondissement :

2 220 m² commercialisés
 11,3 % taux de vacance
 455 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 370 €/m² loyer moyen – seconde main
 30,2 % mesures d'accompagnement

6 Paris 12 et 13^{ème} arrondissement :

63 495 m² commercialisés
 5,1 % taux de vacance
 550 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 520 €/m² loyer moyen – seconde main
 19,9 % mesures d'accompagnement

7 Paris 14 et 15^{ème} arrondissement :

25 040 m² commercialisés
 5,5 % taux de vacance
 630 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 470 €/m² loyer moyen – seconde main
 13,4 % mesures d'accompagnement



Source : Arthur Loyd d'après Immostat & l'ORIE

*dont Paris QCA

NB : il s'agit des loyers moyens faciaux de la période. Les valeurs du neuf peuvent présenter un écart compris entre 10 % et 15 % par rapport aux loyers « prime » du secteur.

Chiffres clés de la Périphérie

1 La Défense :

32 825 m² commercialisés
14,4 % taux de vacance
420 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
395 €/m² loyer moyen – seconde main
40,0 % mesures d'accompagnement

2 Neuilly-Levallois :

20 590 m² commercialisés
9,3 % taux de vacance
490 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
510 €/m² loyer moyen – seconde main
27,7 % mesures d'accompagnement

3 Boucle Sud :

32 060 m² commercialisés
10,8 % taux de vacance
505 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
360 €/m² loyer moyen – seconde main
25,0 % mesures d'accompagnement

4 Péri-Défense :

21 630 m² commercialisés
24,2 % taux de vacance
330 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
270 €/m² loyer moyen – seconde main
32,5 % mesures d'accompagnement

5 Boucle Nord :

5 425 m² commercialisés
12,4 % taux de vacance
250 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
195 €/m² loyer moyen – seconde main
31,9 % mesures d'accompagnement

6 Première Couronne Nord :

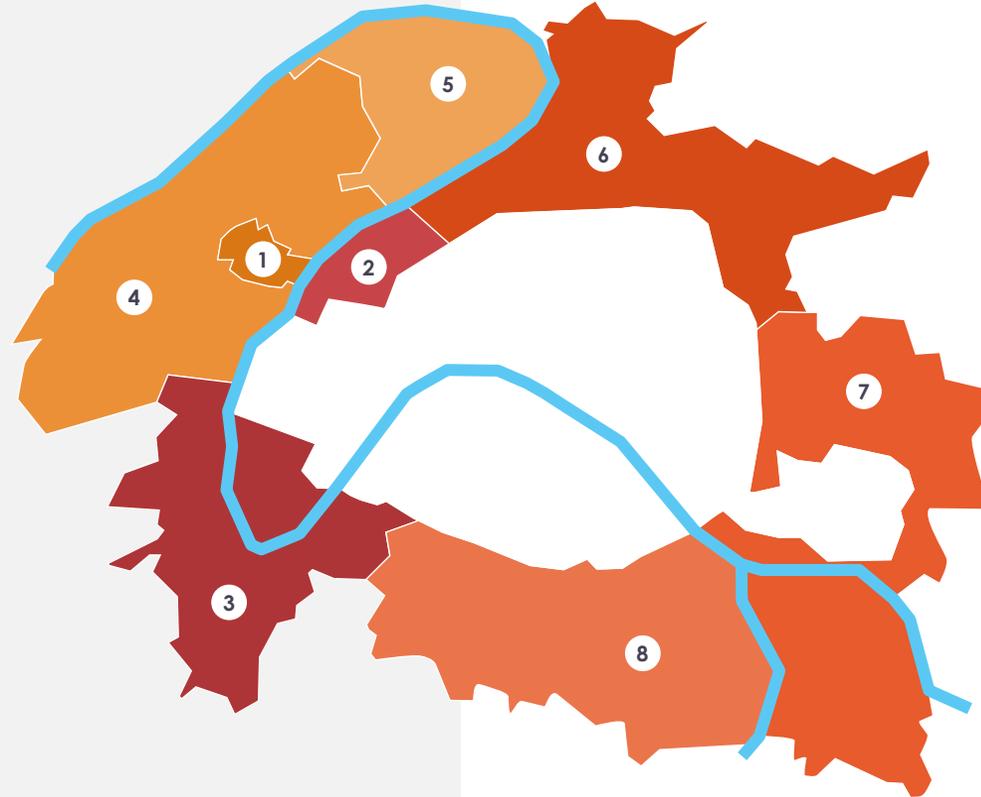
34 240 m² commercialisés
26,3 % taux de vacance
355 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
270 €/m² loyer moyen – seconde main
29,6 % mesures d'accompagnement

7 Première Couronne Est :

11 500 m² commercialisés
10,4 % taux de vacance
285 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
270 €/m² loyer moyen – seconde main
32,2 % mesures d'accompagnement

8 Première Couronne Sud :

19 365 m² commercialisés
15,4 % taux de vacance
340 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
320 €/m² loyer moyen – seconde main
29,3 % mesures d'accompagnement



2^{ème} Couronne

32 010 m² commercialisés
5,3 % taux de vacance
220 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
170 €/m² loyer moyen – seconde main
23,2 % mesures d'accompagnement



Île-de-France

451 690 m² commercialisés
8,8 % taux de vacance
430 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
440 €/m² loyer moyen – seconde main
25,8 % mesures d'accompagnement

Source : Arthur Loyd d'après Immostat & l'ORIE

NB : il s'agit des loyers moyens faciaux de la période. Les valeurs du neuf peuvent présenter un écart compris entre 15 % et 30 % par rapport aux loyers « prime » du secteur.

Contacts



Pierre-Antoine MATRAND
Directeur Général Arthur Loyd IDF
✉ pierre.matrand@arthur-loyd.com



Bruno LEGUAY
Île-de-France Nord-Nord-Est
✉ bruno.leguay@arthur-loyd.com



Nathalie CANU
Île-de-France Nord-Ouest
✉ nathalie.canu@arthur-loyd.com



Franck MARAZZANI
Île-de-France Sud-Ouest
✉ franck.marazzani@arthur-loyd.com



Franck CANU
Île-de-France Ouest
✉ franck.canu@arthur-loyd.com



Cevan TOROSSIAN
Directeur études & Recherche
✉ cevan.torossian@arthur-loyd.com



Marine LAMARI
Responsable études & Recherche
✉ marine.lamari@arthur-loyd.com



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Dernières publications

7^{ème} édition du Baromètre Arthur Loyd



Arthur Loyd publie sa 7^{ème} édition du Baromètre de l'attractivité & résilience des métropoles

Le Baromètre Arthur Loyd est une étude annuelle sur l'attractivité des territoires qui analyse cette année 50 aires d'attraction et les classe sur la base d'indicateurs chiffrés. Les travaux de recherche menés pour cette 7^{ème} édition portent sur l'analyse statistique de grandes mutations socioéconomiques : effet de centralité des créations d'emplois, réindustrialisation verte, ou encore, impacts du ZAN.

🌐 arthur-loyd.com

✂ [@ArthurLoyd](https://twitter.com/ArthurLoyd)

🌐 [/company/ArthurLoyd](https://www.linkedin.com/company/ArthurLoyd)

Disclaimer : En dépit de la rigueur méthodologique avec laquelle ce document et son contenu ont été élaborés, en aucun cas la responsabilité d'Arthur Loyd et/ou de ses partenaires membres du réseau Arthur Loyd ne pourra être engagée. La reproduction ou diffusion de tout ou partie de ce document et de ses infographies est autorisée à condition d'en mentionner la source. Certaines des icônes utilisées sont issues du site internet Flaticon.