



L'indispensable du marché

Bureaux Île-de-France

Chiffres clés des bureaux en Île-de-France à fin septembre 2024



■ Demande placée totale



■ Demande placée par tranche de surface

0 - 1 000 m ²	1 000 - 5 000 m ²	> 5 000 m ²
↓ -11 %	↓ -3 %	↓ -13 %
464 560 m ²	408 790 m ²	404 730 m ²

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

L'activité du marché locatif francilien affiche une demande placée de près d'1,3 million de m² à fin septembre. Un niveau en deçà de 9 % par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2023 et de 17 % par rapport à la moyenne décennale. **Ce volume reste toutefois honorable**, compte tenu de l'incertitude macro-économique dans laquelle est plongée le pays depuis plusieurs trimestres.

Sans surprise, **1 m² sur 2 se commercialise à Paris intra-muros**. Mais contrairement au dynamisme post-Covid observé au sein du Quartier Central des Affaires parisien, la faiblesse de l'offre, notamment neuve, ainsi que l'augmentation continue des valeurs locatives moyennes, ont eu raison de l'activité transactionnelle de ce marché, qui signe un repli de 15 % en un an.

Les arrondissements sud de Paris tirent leur épingle du jeu avec une augmentation de 34 % en un an de leur demande placée. Une tendance qui s'explique d'abord par l'activité des grands utilisateurs. Citons par exemple, le regroupement finalisé d'Essilor sur l'immeuble Valhubert, dans le 13^{ème} arrondissement, de plus de 18 000 m².

Également, le niveau des transactions *mid-market* (1 000 m² - 5 000 m²) connaît une hausse exponentielle dans ces marchés du sud de Paris (+64 %), et particulièrement dans les 12 et 13^{èmes} arrondissements dont la demande placée de ce segment a été multipliée par 7 en un an. Plusieurs raisons expliquent cette vigueur : **le resizing des grands utilisateurs d'une part, également le besoin de centralité parisienne**, toutefois pas à n'importe quel prix. En effet, si le loyer *prime* parisien atteint 1 050 €/m², les loyers moyens de ces marchés ne dépassent pas les 680 €/m² pour des surfaces neuves ou restructurées, et s'avèrent donc particulièrement attractives.

Les marchés périphériques suivent des évolutions contrastées. D'un côté le **Croissant Ouest** (hors La Défense) accuse un repli de 28 % en un an, une tendance qui s'observe plus particulièrement en Péri-Défense et en Boucle Sud. De l'autre, certains marchés connaissent une embellie comme la **Périphérie Nord** (+80 %) ou **Est** (+12 %). Quant à **La Défense**, sa demande placée reste stable d'une année à l'autre, grâce notamment au segment du *mid-market*. Le 2^{ème} quartier d'affaires d'Europe a su s'adapter aux nouveaux besoins des utilisateurs – divisibilité des plateaux, flexibilité des surfaces ou encore multiplication des services - en adressant au marché des loyers économiques particulièrement compétitifs.

Malgré une bonne tenue globale de l'activité locative, l'effet conjugué des libérations de surfaces et des livraisons non précommercialisées entraîne **une nouvelle hausse de l'offre immédiate, à plus de 5 millions de m² disponibles en IDF**. Une tendance qui s'observe quasiment en tous lieux, et notamment à Paris, dont le taux de vacance atteint les 5,1 % à fin septembre contre 2,2 % en 2019, pré-crise sanitaire.

Les anticipations pour cette fin d'année oscillent entre 1,7 et 1,9 million de m² commercialisés, bien loin de la moyenne 2013-2019 de 2,3 millions de m². Une nouvelle donne pour le marché francilien arrivé à maturité, dont la problématique du parc – parfois vieillissant et inadapté aux nouveaux critères de la demande - devrait dominer les ajustements prochainement opérés par les propriétaires.

Chiffres clés de Paris

1 Paris QCA :

258 270 m² commercialisés
 930 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 750 €/m² loyer moyen – seconde main
 14,2 % mesures d'accompagnement

2 Paris Centre Ouest* :

342 150 m² commercialisés
 3,5 % taux de vacance
 915 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 725 €/m² loyer moyen – seconde main
 14,4 % mesures d'accompagnement

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

29 625 m² commercialisés
 2,8 % taux de vacance
 880 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 725 €/m² loyer moyen – seconde main
 10,4 % mesures d'accompagnement

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

59 500 m² commercialisés
 5,7 % taux de vacance
 750 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 555 €/m² loyer moyen – seconde main
 11,9 % mesures d'accompagnement

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

28 250 m² commercialisés
 12,8 % taux de vacance
 405 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 380 €/m² loyer moyen – seconde main
 21,1 % mesures d'accompagnement

6 Paris 12 et 13^{ème} arrondissement :

128 360 m² commercialisés
 5,5 % taux de vacance
 560 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 510 €/m² loyer moyen – seconde main
 20,4 % mesures d'accompagnement

7 Paris 14 et 15^{ème} arrondissement :

52 435 m² commercialisés
 7,1 % taux de vacance
 620 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 490 €/m² loyer moyen – seconde main
 13,8 % 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 :

119 695 m² commercialisés
13,8 % taux de vacance
430 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
420 €/m² loyer moyen – seconde main
40,3 % mesures d'accompagnement

2 Neuilly-Levallois :

51 365 m² commercialisés
8,7 % taux de vacance
550 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
495 €/m² loyer moyen – seconde main
24,3 % mesures d'accompagnement

3 Boucle Sud :

75 115 m² commercialisés
11,6 % taux de vacance
525 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
370 €/m² loyer moyen – seconde main
30,9 % mesures d'accompagnement

4 Péri-Défense :

65 040 m² commercialisés
26,3 % taux de vacance
350 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
260 €/m² loyer moyen – seconde main
32,3 % mesures d'accompagnement

5 Boucle Nord :

19 525 m² commercialisés
11,5 % taux de vacance
245 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
190 €/m² loyer moyen – seconde main
31,9 % mesures d'accompagnement

6 Première Couronne Nord :

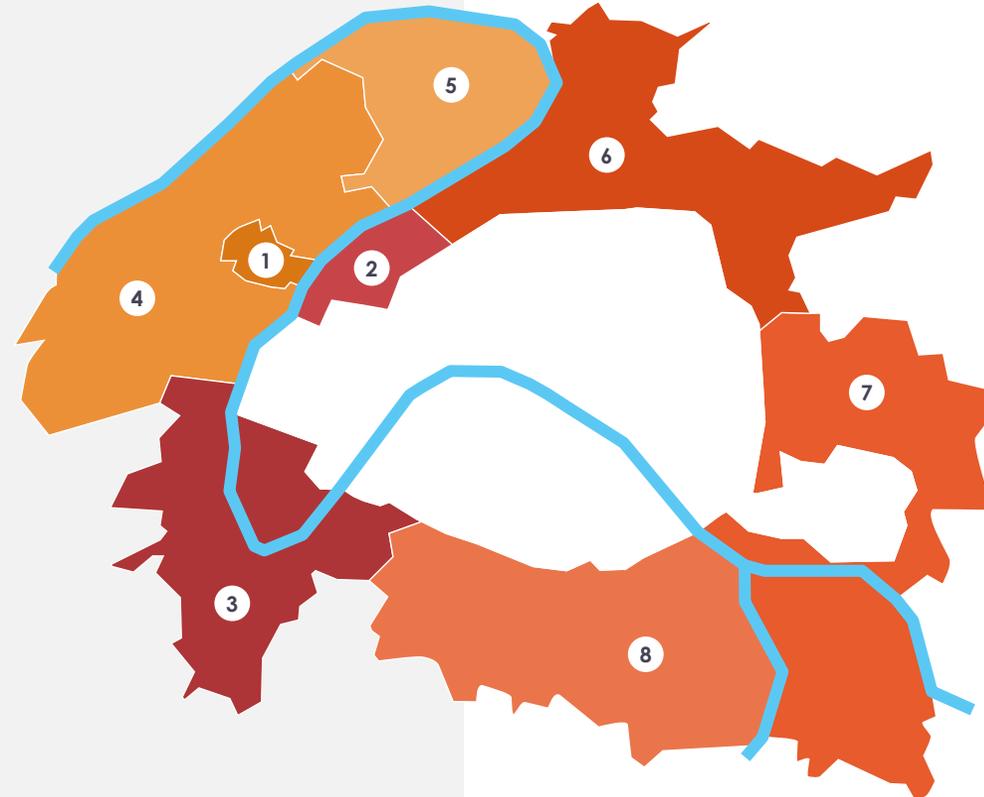
110 310 m² commercialisés
27,3 % taux de vacance
340 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
250 €/m² loyer moyen – seconde main
31,7 % mesures d'accompagnement

7 Première Couronne Est :

49 040 m² commercialisés
11,1 % taux de vacance
285 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
260 €/m² loyer moyen – seconde main
35,0 % mesures d'accompagnement

8 Première Couronne Sud :

44 600 m² commercialisés
16,5 % taux de vacance
325 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
295 €/m² loyer moyen – seconde main
27,0 % mesures d'accompagnement



2^{ème} Couronne

103 080 m² commercialisés
5,6 % taux de vacance
220 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
170 €/m² loyer moyen – seconde main
24,7 % mesures d'accompagnement



Île-de-France

1 278 100 m² commercialisés
9,5 % taux de vacance
435 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
445 €/m² loyer moyen – seconde main
25,4 % 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

Étude nationale des marchés de bureaux en régions 2024



Arthur Loyd publie la 2^{ème} édition de son étude nationale des marchés de bureaux en régions.

Au-delà d'une compilation de données, l'originalité de l'étude porte sur les différentes échelles d'analyse : des très grandes métropoles, aux marchés de taille intermédiaire, en passant par le marché locatif de bureaux France entière. Une segmentation qui offre une finesse d'analyse quant aux dynamiques propres à chaque marché.

🌐 arthur-loyd.com

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

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