



L'indispensable du marché

Bureaux Île-de-France

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



La demande placée francilienne affiche 853 330 m² à fin juin, en légère baisse par rapport au 1^{er} semestre 2023. Une différence toutefois plus prononcée par rapport à la moyenne décennale, de l'ordre de -18 %. Ce niveau de demande placée semble ainsi s'inscrire dans le nouveau cycle immobilier post-Covid.

Un fléchissement plus marqué des surfaces prises à bail s'est observé au 2^{ème} trimestre et s'explique notamment par la baisse de la demande placée des grands utilisateurs. 7 transactions ont été signées durant ces trois derniers mois pour un volume global de 98 000 m², contre 140 000 m² au 2^{ème} trimestre 2023. Une tendance qu'il faut néanmoins nuancer puisque ce segment de surface ne présente pas de niveau trimestriel régulier.

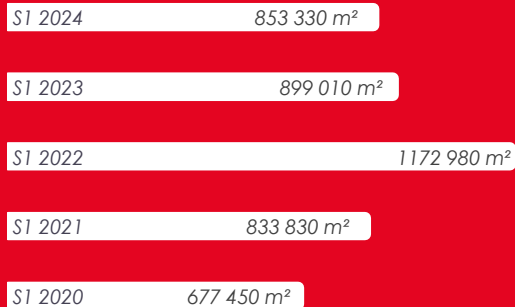
Par ailleurs, un recul - de près de 30 % - du marché utilisateurs du Quartier Central des Affaires parisien est à noter pour ce 1^{er} semestre. Cette tendance baissière n'est cependant pas imputable à une érosion de l'offre, puisque le stock d'offre immédiate connaît une hausse de 10 % en deux trimestres. En revanche, les autres arrondissements parisiens tirent leur épingle du jeu (+64 % en un an) grâce aux grandes transactions.

Le segment des 1 000 m² - 5 000 m² se maintient, particulièrement dans le Croissant Ouest (+11 %). C'est par exemple le cas en Péri-Défense, dont le volume commercialisé pour ce segment a été multiplié par 3, alors même que les autres tranches de surface connaissent un repli significatif.

L'offre immédiate poursuit sa hausse inéluctable avec 4,983 millions de m² vacants et disponibles. Paris connaît une hausse de 15 % en deux trimestres, quand la périphérie enregistre une hausse de 3 %. Cette dernière concentre toutefois près de 85 % de l'offre disponible en IDF.

Le 2^{ème} semestre sera sans surprise conditionné au contexte économique avec, entre autres, une croissance faible, un climat des affaires stable mais légèrement en-deçà de sa moyenne historique, ainsi qu'une intensification des défaillances d'entreprise. Enfin, l'absence de majorité absolue à l'Assemblée nationale pourrait limiter les mouvements des administrations publiques, pourtant dynamiques en 1^{ère} partie d'année, avec trois signatures de plus de 5 000 m².

■ Demande placée totale



■ Demande placée par tranche de surface

0 - 1 000 m ²	1 000 - 5 000 m ²	> 5 000 m ²
↓ -13 %	↓ -1 %	↑ +1 %
309 090 m ²	263 880 m ²	280 360 m ²

Chiffres clés de Paris

1 Paris QCA :

158 545 m² commercialisés
 880 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 740 €/m² loyer moyen – seconde main
 15,1 % mesures d'accompagnement

2 Paris Centre Ouest* :

221 270 m² commercialisés
 3,1 % taux de vacance
 860 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 720 €/m² loyer moyen – seconde main
 15,6 % mesures d'accompagnement

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

7 410 m² commercialisés
 2,7 % taux de vacance
 880 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 690 €/m² loyer moyen – seconde main
 13,7 % mesures d'accompagnement

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

47 860 m² commercialisés
 4,3 % taux de vacance
 760 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 570 €/m² loyer moyen – seconde main
 12,0 % mesures d'accompagnement

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

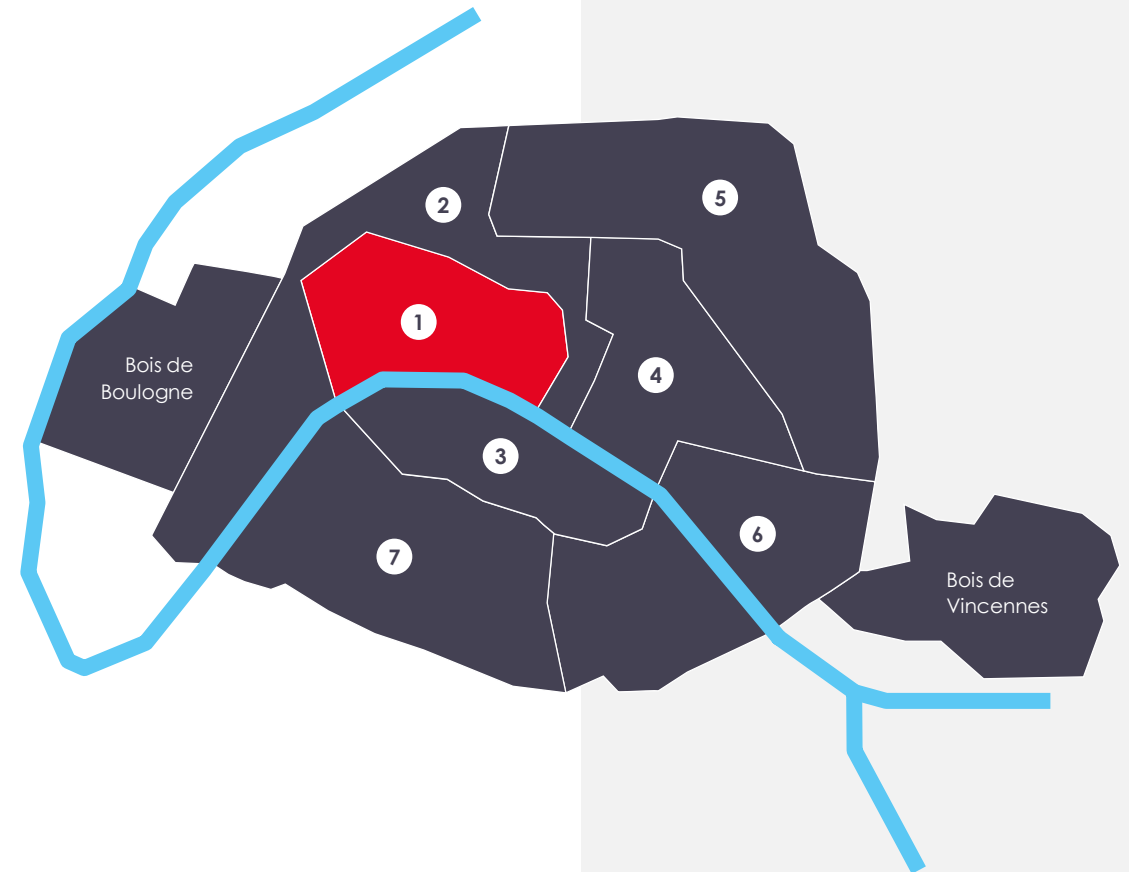
22 680 m² commercialisés
 11,7 % taux de vacance
 400 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 375 €/m² loyer moyen – seconde main
 30,2 % mesures d'accompagnement

6 Paris 12 et 13^{ème} arrondissement :

93 800 m² commercialisés
 5,3 % taux de vacance
 530 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 520 €/m² loyer moyen – seconde main
 20,7 % mesures d'accompagnement

7 Paris 14 et 15^{ème} arrondissement :

35 910 m² commercialisés
 6,6 % taux de vacance
 630 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 510 €/m² loyer moyen – seconde main
 15,4 % 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 :
68 910 m² commercialisés
14,7 % taux de vacance
410 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
375 €/m² loyer moyen – seconde main
42,8 % mesures d'accompagnement

2 Neuilly-Levallois :
40 100 m² commercialisés
8,7 % taux de vacance
565 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
500 €/m² loyer moyen – seconde main
24,9 % mesures d'accompagnement

3 Boucle Sud :
52 180 m² commercialisés
10,3 % taux de vacance
525 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
355 €/m² loyer moyen – seconde main
30,2 % mesures d'accompagnement

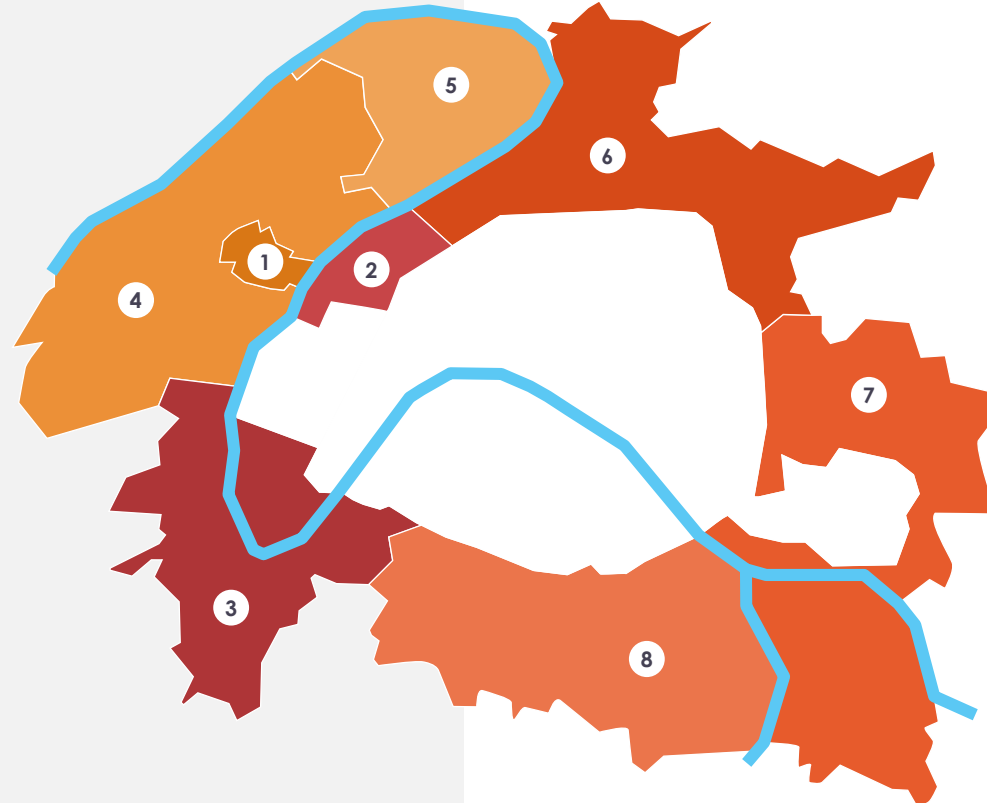
4 Péri-Défense :
48 765 m² commercialisés
23,6 % taux de vacance
335 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
235 €/m² loyer moyen – seconde main
32,2 % mesures d'accompagnement

5 Boucle Nord :
6 855 m² commercialisés
11,5 % taux de vacance
250 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
190 €/m² loyer moyen – seconde main
31,9 % mesures d'accompagnement

6 Première Couronne Nord :
89 740 m² commercialisés
26,8 % taux de vacance
350 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
250 €/m² loyer moyen – seconde main
30,6 % mesures d'accompagnement

7 Première Couronne Est :
19 000 m² commercialisés
10,6 % taux de vacance
285 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
270 €/m² loyer moyen – seconde main
33,0 % mesures d'accompagnement

8 Première Couronne Sud :
32 100 m² commercialisés
16,0 % taux de vacance
340 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
310 €/m² loyer moyen – seconde main
27,0 % mesures d'accompagnement



2^{ème} Couronne

66 775 m² commercialisés
5,3 % taux de vacance
220 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
170 €/m² loyer moyen – seconde main
22,6 % mesures d'accompagnement



Île-de-France

853 330 m² commercialisés
9,0 % taux de vacance
440 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
430 €/m² loyer moyen – seconde main
26,0 % 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)