



L'indispensable du marché

Bureaux Île-de-France

Chiffres clés des bureaux en Île-de-France à fin septembre 2023

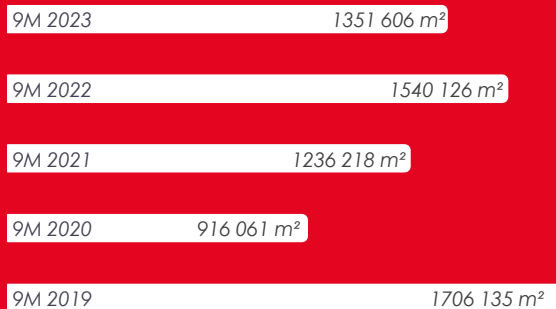


Malgré un climat des affaires qui s'érode sensiblement, le marché utilisateurs francilien s'est montré dynamique au 3^{ème} trimestre. Avec 485 000 m² transactés, la demande placée affiche plus d'1,3 million de m² commercialisés à fin septembre, permettant ainsi de réduire le retard pris au 1^{er} semestre. Le volume transacté affiche une baisse de seulement -12 % en un an et -11 % par rapport à la moyenne décennale.

Si le 1^{er} semestre avait été marqué par une baisse notable des grandes transactions et un maintien des petites et moyennes surfaces, le dernier trimestre voit la tendance s'inverser. 40 grandes transactions ont été comptabilisées en 9 mois, dont les deux tiers concernent des marchés de périphérie. La recherche d'optimisation immobilière et financière ainsi que d'efficacité énergétique sont bel et bien les maîtres-mots d'un bon nombre de grands utilisateurs, comme le secteur public qui s'illustre avec deux prises à bail de Pôle Emploi à Colombes et Montreuil. Fait notable, les acteurs de l'enseignement se sont distingués au travers de 4 prises à bail de plus de 5 000 m², également en périphérie.

Les anticipations de croissance économique pour 2023 – entre 0,8 % et 1,0 % selon les prévisionnistes - couplées à une décélération des créations d'emplois pourraient mettre à mal le marché utilisateurs. Néanmoins, l'année 2023 devrait se terminer sur une note positive, grâce à une certaine résilience des entreprises françaises. Ces dernières poursuivent leurs investissements dédiés à leur transformation digitale mais également environnementale. Des éléments qui alimenteront les marchés localifs tertiaires, dans la mesure où l'immobilier reste un outil de transformation et d'accompagnement au changement.

■ Demande placée totale des cumuls à 9 mois



■ Demande placée par tranche de surface

0 - 1 000 m ²	1 000 - 5 000 m ²	> 5 000 m ²
↓ -11 %	↓ -18 %	↓ -7 %
510 240 m ²	422 050 m ²	419 320 m ²

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

■ Exemples de transactions de plus de 5 000 m² au T3 2023

35 RIVE GAUCHE
Paris 07
13 500 m²
Conf.

CRISTAL MONCEAU
Boulogne
6 800 m²
430 €/m²/an

TERRA NOVA 2
Montreuil
5 720 m²
315 €/m²/an

Chiffres clés de Paris à fin septembre 2023

1 Paris QCA :

294 980 m² commercialisés
878 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
699 €/m² loyer moyen – seconde main
16,0 % mesures d'accompagnement

2 Paris Centre Ouest* :

375 570 m² commercialisés
2,4 % taux de vacance
851 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
682 €/m² loyer moyen – seconde main
16,4 % mesures d'accompagnement

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

41 555 m² commercialisés
2,6 % taux de vacance
825 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
693 €/m² loyer moyen – seconde main
16,4 % mesures d'accompagnement

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

59 240 m² commercialisés
2,3 % taux de vacance
715 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
552 €/m² loyer moyen – seconde main
18,2 % mesures d'accompagnement

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

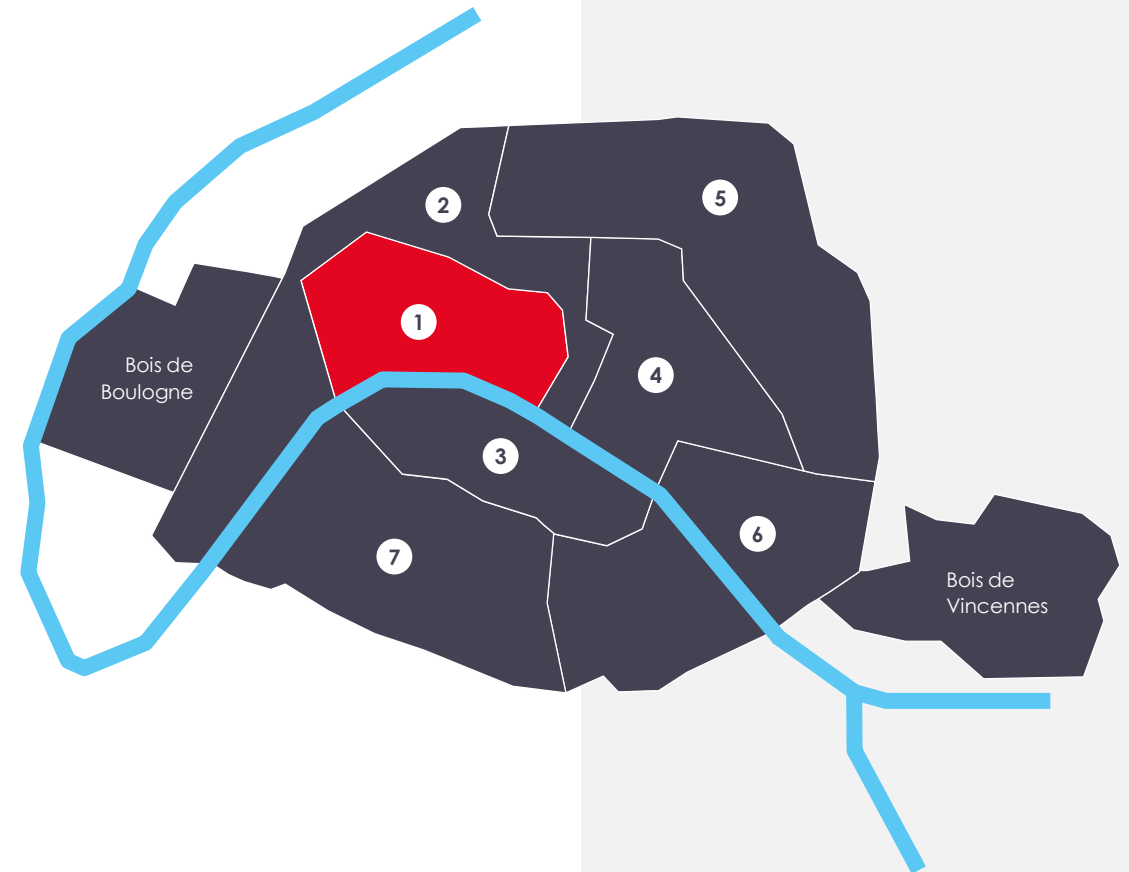
23 870 m² commercialisés
9,6 % taux de vacance
454 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
360 €/m² loyer moyen – seconde main
30,2 % mesures d'accompagnement

6 Paris 12 et 13^{ème} arrondissement :

43 155 m² commercialisés
4,1 % taux de vacance
552 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
509 €/m² loyer moyen – seconde main
25,0 % mesures d'accompagnement

7 Paris 14 et 15^{ème} arrondissement :

50 830 m² commercialisés
4,9 % taux de vacance
627 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
427 €/m² loyer moyen – seconde main
10,2 % mesures d'accompagnement



Chiffres clés de la Périphérie à fin septembre 2023

1 La Défense :

115 000 m² commercialisés
15,3 % taux de vacance
509 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
408 €/m² loyer moyen – seconde main
35,3 % mesures d'accompagnement

2 Neuilly-Levallois :

52 440 m² commercialisés
9,5 % taux de vacance
500 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
417 €/m² loyer moyen – seconde main
27,1 % mesures d'accompagnement

3 Boucle Sud :

112 180 m² commercialisés
9,8 % taux de vacance
494 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
378 €/m² loyer moyen – seconde main
21,3 % mesures d'accompagnement

4 Péri-Défense :

110 750 m² commercialisés
18,6 % taux de vacance
350 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
295 €/m² loyer moyen – seconde main
32,8 % mesures d'accompagnement

5 Boucle Nord :

7 560 m² commercialisés
12,6 % taux de vacance
248 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
200 €/m² loyer moyen – seconde main
31,9 % mesures d'accompagnement

6 Première Couronne Nord :

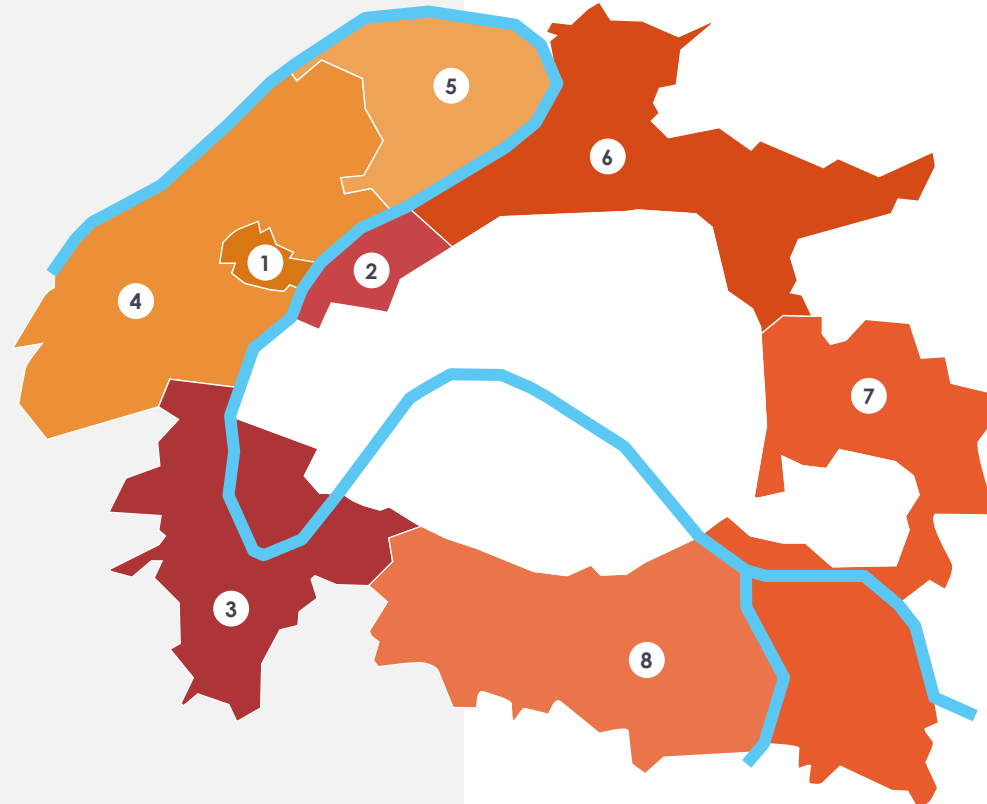
58 080 m² commercialisés
20,9 % taux de vacance
336 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
257 €/m² loyer moyen – seconde main
32,2 % mesures d'accompagnement

7 Première Couronne Est :

40 170 m² commercialisés
10,1 % taux de vacance
284 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
240 €/m² loyer moyen – seconde main
25,8 % mesures d'accompagnement

8 Première Couronne Sud :

104 000 m² commercialisés
13,3 % taux de vacance
344 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
310 €/m² loyer moyen – seconde main
28,2 % mesures d'accompagnement



2^{ème} Couronne

157 230 m²
commercialisés
5,4 %
taux de vacance
218 €/m²
loyer moyen – neuf & restructuré
160 €/m²
loyer moyen – seconde main
24,1 %
mesures d'accompagnement



Île-de-France

1 351 600 m²
commercialisés
8,3 %
taux de vacance
432 €/m²
loyer moyen – neuf & restructuré
428 €/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@dbxconseil.fr



Nathalie CANU
Île-de-France Nord-Ouest
✉ nathalie.canu@dbxconseil.fr



Franck MARAZZANI
Île-de-France Sud-Ouest
✉ franck.marazzani@dbxconseil.fr



Franck CANU
Île-de-France Ouest
✉ franck.canu@dbxconseil.fr



Eric FERREIRA
Île-de-France Sud
✉ eric.ferreira@dbxconseil.fr



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



CRÉATEUR ^{DE}
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Disclaimer : En dépit de la rigueur méthodologique avec laquelle ce document et son contenu ont été élaborés, en aucun cas la responsabilité d'ArthurLoyd 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.

Dernières publications

Étude nationale des marchés de bureaux en régions 2023



Arthur Loyd publie sa première étude des marchés de bureaux en régions.

Au-delà d'une compilation de données, l'ambition de cette étude est d'esquisser les lignes de force et dégager les principales tendances sur les marchés régionaux. Avec un large périmètre comprenant 28 villes : les grandes métropoles mais aussi des marchés souvent considérés comme « secondaires » alors que les villes dites à taille humaine semblent bénéficier d'un nouvel élan depuis la crise sanitaire.

🌐 arthur-loyd.com

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

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