



L'indispensable du marché

Bureaux Île-de-France

Chiffres clés des bureaux en Île-de-France au 1^{er} semestre 2023



816 180 m²
Demande placée

-22 %
Évolution

4 495 000 m²
Offre immédiate

8,0 %
Taux de vacance

La lente mais certaine dégradation du contexte macroéconomique depuis l'invasion de l'Ukraine par la Russie a eu raison de l'activité du marché locatif en Île-de-France : moins de 850 000 m² ont été placés en 6 mois, une baisse de plus de 20 % en un an. Le plus grand marché des bureaux en Europe signe son plus mauvais semestre en 20 ans, exception faite de 2020 avec la crise Covid.

Toutes les typologies de surfaces sont impactées par ce ralentissement de l'activité, mais les grandes transactions restent les plus affectées avec une baisse de près de 40 % du volume transacté par rapport à leur moyenne à 10 ans. Fait notable, le Quartier Central des Affaires parisien maintient son activité sur le segment des grands utilisateurs, grâce exclusivement au secteur bancaire et aux acteurs du luxe.

La segmentation du marché francilien, observée depuis plusieurs trimestres, semble s'ancrer de manière structurelle. D'un côté les marchés parisiens, et surtout le QCA, où le rapport entre l'offre et la demande reste particulièrement déséquilibré et entraîne les valeurs locatives à des niveaux inégaux. De l'autre les marchés de périphérie, dont l'offre immédiate de qualité s'accumule malgré des loyers moyens qui s'ajustent et des mesures d'accompagnement qui peuvent parfois dépasser 30 %.

Le marché utilisateurs de la région parisienne sera probablement encore chahuté au deuxième semestre, compte-tenu des faibles prévisions de croissance économique et d'emploi. Cependant, la recherche d'optimisation immobilière et de performance énergétique devraient relancer les réflexions de bon nombre d'utilisateurs.

■ Demande placée totale par semestre

S1 2023	816 176 m ²
S1 2022	1043 655 m ²
S1 2021	824 124 m ²
S1 2020	671 361 m ²
S1 2019	1123 391 m ²

■ Demande placée par tranche de surface

0 - 1 000 m ²	1 000 - 5 000 m ²	> 5 000 m ²
↓ -15 %	↓ -17 %	↓ -34 %
337 110 m ²	254 715 m ²	224 350 m ²

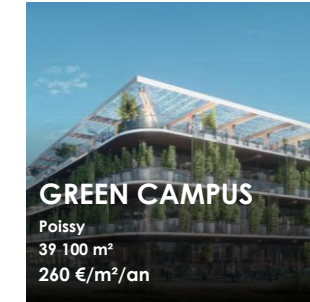
Source : Arthur Loyd d'après Immostat et l'ORIE

■ Exemples de transactions de plus de 5 000 m² au 1^{er} semestre 2023

Rothschild & Co



STELLANTIS



BANQUE PALATINE
L'Art d'être Banquier



Chiffres clés de Paris au 1^{er} semestre 2023

1 Paris QCA :

202 570 m² commercialisés
871 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
695 €/m² loyer moyen – seconde main
15,9 % mesures d'accompagnement

2 Paris Centre Ouest* :

252 270 m² commercialisés
2,5 % taux de vacance
851 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
682 €/m² loyer moyen – seconde main
16,0 % mesures d'accompagnement

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

11 990 m² commercialisés
2,6 % taux de vacance
743 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
671 €/m² loyer moyen – seconde main
16,4 % mesures d'accompagnement

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

37 320 m² commercialisés
2,3 % taux de vacance
628 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
571 €/m² loyer moyen – seconde main
17,6 % mesures d'accompagnement

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

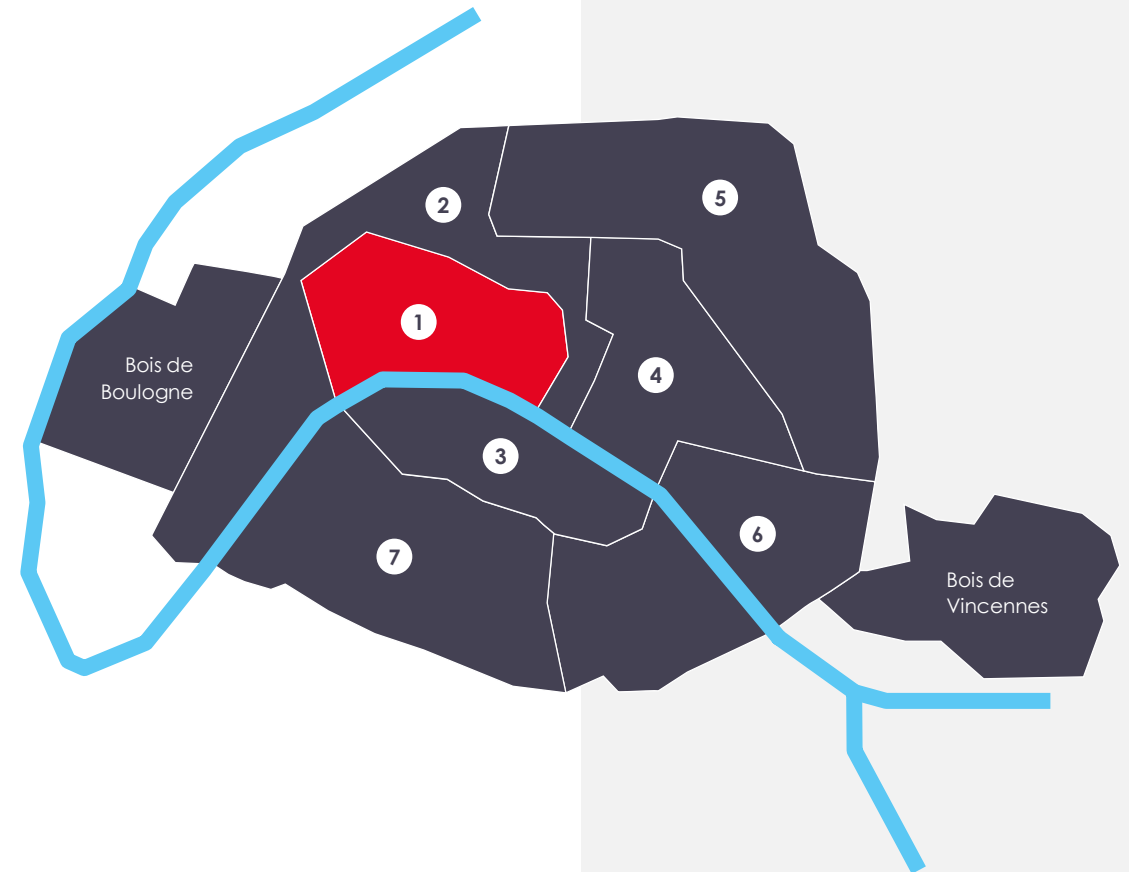
18 560 m² commercialisés
9,6 % taux de vacance
452 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
356 €/m² loyer moyen – seconde main
29,0 % mesures d'accompagnement

6 Paris 12 et 13^{ème} arrondissement :

14 630 m² commercialisés
4,0 % taux de vacance
520 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
512 €/m² loyer moyen – seconde main
25,0 % mesures d'accompagnement

7 Paris 14 et 15^{ème} arrondissement :

23 270 m² commercialisés
5,0 % taux de vacance
626 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
406 €/m² loyer moyen – seconde main
11,6 % mesures d'accompagnement



Chiffres clés de la Périphérie au 1^{er} semestre 2023

1 La Défense :

64 460 m² commercialisés
15,4 % taux de vacance
493 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
409 €/m² loyer moyen – seconde main
33,7 % mesures d'accompagnement

2 Neuilly-Levallois :

39 280 m² commercialisés
9,4 % taux de vacance
538 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
413 €/m² loyer moyen – seconde main
29,7 % mesures d'accompagnement

3 Boucle Sud :

46 970 m² commercialisés
9,3 % taux de vacance
468 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
385 €/m² loyer moyen – seconde main
20,7 % mesures d'accompagnement

4 Péri-Défense :

62 710 m² commercialisés
18,1 % taux de vacance
373 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
292 €/m² loyer moyen – seconde main
32,5 % mesures d'accompagnement

5 Boucle Nord :

1 450 m² commercialisés
12,5 % taux de vacance
246 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
207 €/m² loyer moyen – seconde main
31,9 % mesures d'accompagnement

6 Première Couronne Nord :

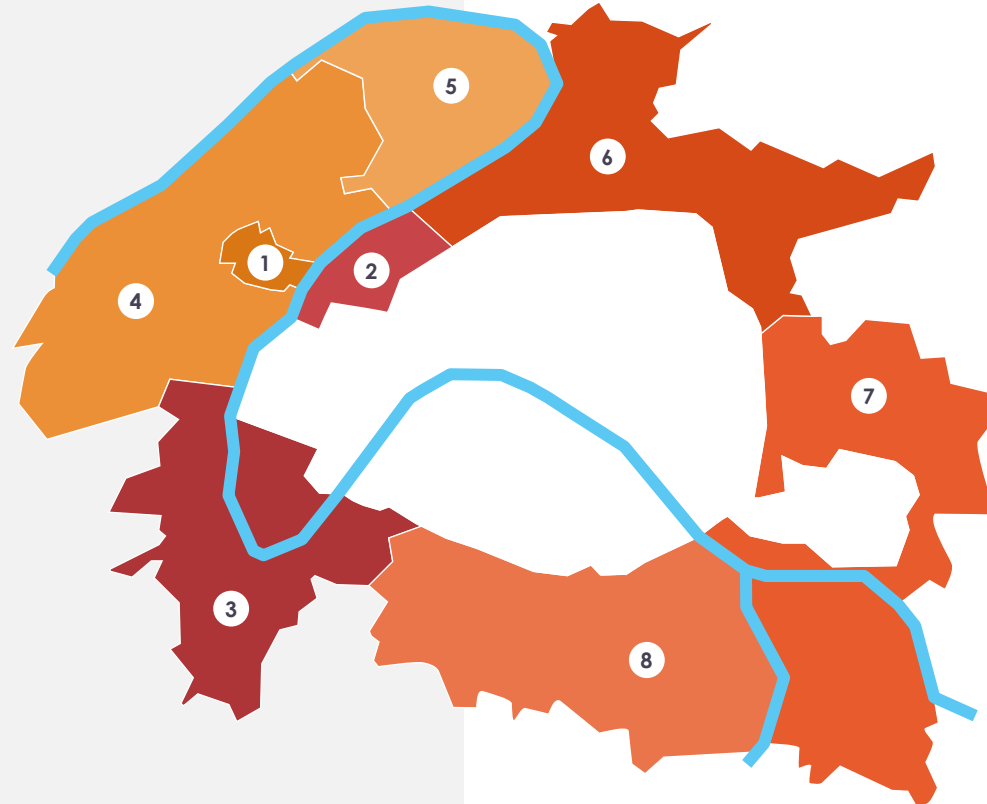
40 060 m² commercialisés
19,8 % taux de vacance
346 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
251 €/m² loyer moyen – seconde main
33,1 % mesures d'accompagnement

7 Première Couronne Est :

27 400 m² commercialisés
9,3 % taux de vacance
284 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
210 €/m² loyer moyen – seconde main
21,6 % mesures d'accompagnement

8 Première Couronne Sud :

67 550 m² commercialisés
11,3 % taux de vacance
346 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
300 €/m² loyer moyen – seconde main
28,5 % mesures d'accompagnement



2^{ème} Couronne

108 260 m²
commercialisés
5,3 %
taux de vacance
337 €/m²
loyer moyen – neuf & restructuré
259 €/m²
loyer moyen – seconde main
26,9 %
mesures d'accompagnement



Île-de-France

816 180 m²
commercialisés
8,0 %
taux de vacance
430 €/m²
loyer moyen – neuf & restructuré
426 €/m²
loyer moyen – seconde main
24,6 %
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 10 % et 15 % par rapport aux loyers « prime » du secteur.

Contacts



Pierre-Antoine MATRAND

Directeur Général Arthur Loyd IDF
pierre.matrand@arthur-loyd.com



Benoît JAMIN

Directeur Général Capital Markets
benoit.jamin@arthur-loyd.com



Cevan TOROSSIAN

Directeur Études & Recherche
cevan.torossian@arthur-loyd.com



PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



arthur-loyd.com



@ArthurLoyd



/company/ArthurLoyd

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.