



L'indispensable du marché

Bureaux Île-de-France

Chiffres clés des bureaux en Île-de-France en 2023

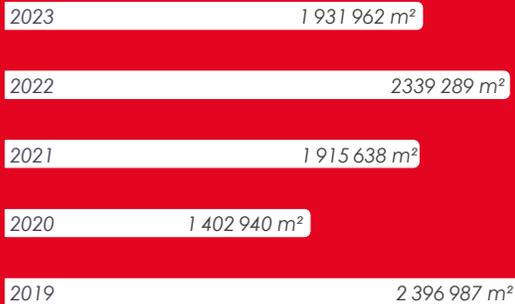


-17 %
Évolution

4 759 000 m²
Offre immédiate

8,5 %
Taux de vacance

■ 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 %	↓ -12 %	↓ -28 %
675 400 m ²	633 380 m ²	623 170 m ²

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

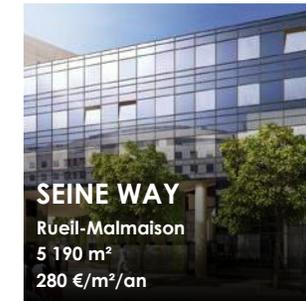
Après un début d'année morose, le marché utilisateurs francilien a vu son activité nettement progresser au second semestre. Ainsi, la demande placée s'élève à 1,9 million de m² fin 2023, une baisse de -17 % en un an et de -12 % par rapport à la moyenne décennale.

Malgré le retour des grands utilisateurs – 56 transactions de plus de 5 000 m² ont été signées – ce sont bel et bien les petites et moyennes surfaces qui portent le marché locatif en IDF. Près de 70 % des surfaces commercialisées, concernent des prises à bail de moins de 5 000 m², une part de marché en hausse par rapport à sa moyenne à 10 ans. Le quartier d'affaires de La Défense enregistre par exemple une légère augmentation de la demande placée des petites et moyennes surfaces, alors même que le segment des grandes transactions chute de 60 %.

Par ailleurs, la hausse du stock d'offre immédiate depuis 2020 semble inéluctable. La livraison d'immeubles neufs, notamment en périphérie, conjuguée au changement de cycle immobilier et aux nouvelles stratégies des entreprises utilisatrices de bureaux limitent drastiquement l'absorption de ce stock de bureaux vacants, qui comptabilise plus de 4,7 millions de m² à fin décembre 2023.

Bien que l'environnement économique reste dominé par les incertitudes pour bon nombre d'entreprises, les prévisions en matière d'emploi ne permettent pas, à ce stade, d'envisager une forte remontée du taux de chômage. Les utilisateurs devraient poursuivre leurs évolutions immobilières, tout en conciliant mutations du travail et réalité économique.

■ Exemples de transactions de plus de 5 000 m² au T4 2023



Chiffres clés de Paris en 2023

1 Paris QCA :

435 745 m² commercialisés
867 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
700 €/m² loyer moyen – seconde main
16,6 % mesures d'accompagnement

2 Paris Centre Ouest* :

573 630 m² commercialisés
2,7 % taux de vacance
859 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
680 €/m² loyer moyen – seconde main
16,4 % mesures d'accompagnement

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

54 170 m² commercialisés
2,8 % taux de vacance
871 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
729 €/m² loyer moyen – seconde main
18,6 % mesures d'accompagnement

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

78 415 m² commercialisés
3,2 % taux de vacance
822 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
532 €/m² loyer moyen – seconde main
12,9 % mesures d'accompagnement

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

31 430 m² commercialisés
10,4 % taux de vacance
454 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
363 €/m² loyer moyen – seconde main
30,2 % mesures d'accompagnement

6 Paris 12 et 13^{ème} arrondissement :

78 190 m² commercialisés
4,8 % taux de vacance
524 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
503 €/m² loyer moyen – seconde main
20,9 % mesures d'accompagnement

7 Paris 14 et 15^{ème} arrondissement :

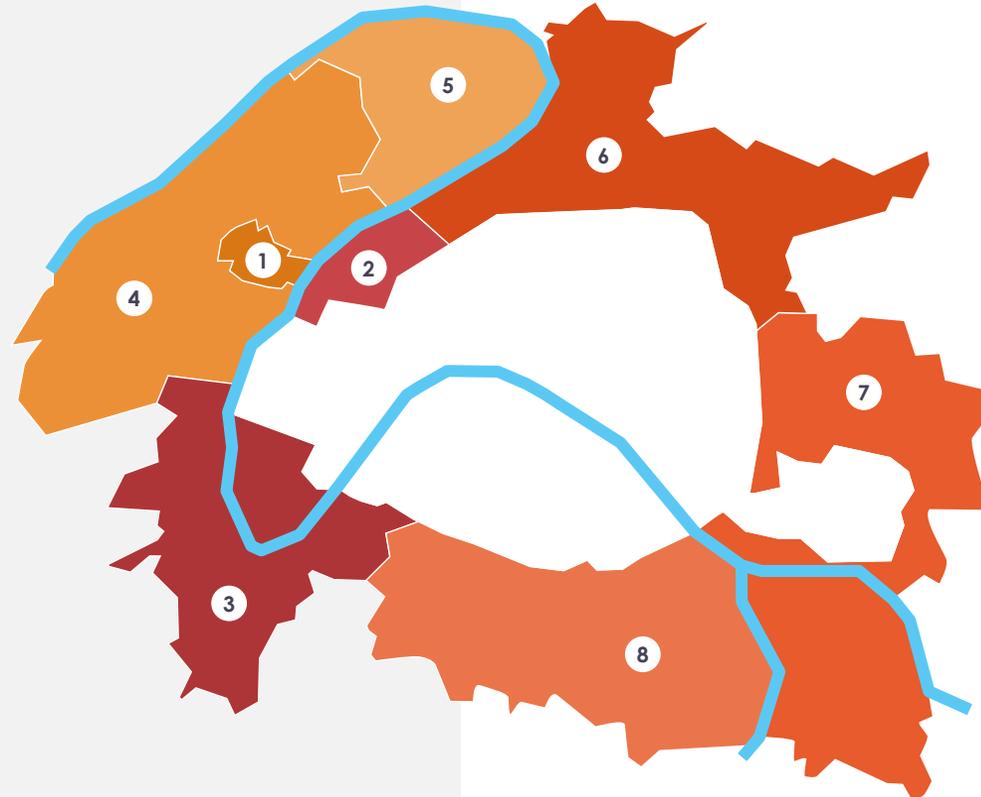
73 500 m² commercialisés
5,3 % taux de vacance
633 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
425 €/m² loyer moyen – seconde main
12,2 % mesures d'accompagnement



Chiffres clés de la Périphérie en 2023

- 1 La Défense :**
 133 470 m² commercialisés
 14,8 % taux de vacance
 505 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 396 €/m² loyer moyen – seconde main
 35,9 % mesures d'accompagnement
- 2 Neuilly-Levallois :**
 80 840 m² commercialisés
 9,4 % taux de vacance
 546 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 444 €/m² loyer moyen – seconde main
 28,6 % mesures d'accompagnement
- 3 Boucle Sud :**
 154 255 m² commercialisés
 9,9 % taux de vacance
 491 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 376 €/m² loyer moyen – seconde main
 23,5 % mesures d'accompagnement
- 4 Péri-Défense :**
 171 925 m² commercialisés
 22,1 % taux de vacance
 345 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 281 €/m² loyer moyen – seconde main
 33,6 % mesures d'accompagnement

- 5 Boucle Nord :**
 5 065 m² commercialisés
 12,0 % taux de vacance
 248 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 203 €/m² loyer moyen – seconde main
 31,9 % mesures d'accompagnement
- 6 Première Couronne Nord :**
 82 360 m² commercialisés
 21,1 % taux de vacance
 344 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 255 €/m² loyer moyen – seconde main
 32,1 % mesures d'accompagnement
- 7 Première Couronne Est :**
 64 300 m² commercialisés
 11,0 % taux de vacance
 286 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 255 €/m² loyer moyen – seconde main
 26,8 % mesures d'accompagnement
- 8 Première Couronne Sud :**
 120 040 m² commercialisés
 14,0 % taux de vacance
 342 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 303 €/m² loyer moyen – seconde main
 26,5 % mesures d'accompagnement



2^{ème} Couronne

230 370 m²
 commercialisés
 5,3 %
 taux de vacance
 220 €/m²
 loyer moyen – neuf & restructuré
 159 €/m²
 loyer moyen – seconde main
 23,0 %
 mesures d'accompagnement



Île-de-France

1 931 960 m²
 commercialisés
 8,5 %
 taux de vacance
 436 €/m²
 loyer moyen – neuf & restructuré
 426 €/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



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



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



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



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



Bruno LEGUAY
Île-de-France Nord-Nord-Est
✉ bruno.leguay@dbxconseil.fr



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



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



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.