



L'indispensable du marché

Bureaux Île-de-France

Chiffres clés des bureaux en Île-de-France en 2024



-11 %
Évolution

5 642 000 m²
Offre immédiate

10,2 %
Taux de vacance

Le premier marché utilisateurs européen termine l'année sans surprise, avec une demande placée proche des 1,8 million de m² commercialisés, une baisse de 11 % en un an et de 21 % par rapport à la moyenne décennale. **Un volume qui reste néanmoins satisfaisant**, malgré un dernier trimestre moins dynamique qu'à l'accoutumé (-16 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2023).

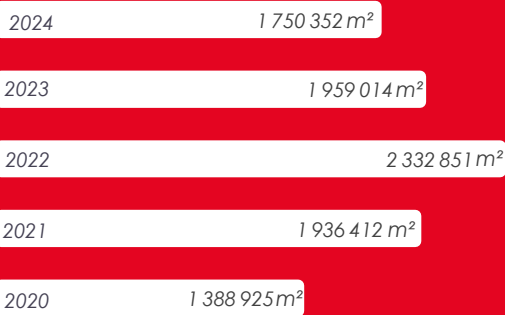
Paris conserve sa première place, en concentrant 47 % des surfaces commercialisées. Mais **quelques signaux de ralentissement** sont apparus en deuxième partie d'année. En effet, l'activité transactionnelle du Quartier Central des Affaires parisien enregistre une baisse de plus de 20 % en un an alors même que l'offre immédiate augmente de près de 50 %.

A contrario, les **arrondissements sud et nord-est connaissent un regain de dynamisme**, grâce aux grandes transactions notamment, en hausse de 54 % en un an. Citons par exemple l'installation du groupe de luxe Richemont au sein de l'immeuble Béranger du 3^{ème} arrondissement, pour une surface de 5 650 m². Cette **expansion des utilisateurs** à d'autres arrondissements, moins centraux, pourrait se poursuivre en 2025 : la hausse continue des loyers au sein de Paris QCA – dont la courbe ne s'inverse pas malgré le tarissement de l'activité – pourrait contraindre bon nombre d'utilisateurs à revoir leurs projets.


En périphérie, les dynamiques sont contrastées avec, d'une part, **La Défense** qui enregistre une augmentation de 60 % de sa demande placée en 2024, grâce notamment à des conditions financières avantageuses répondant aux contraintes des petites et moyennes entreprises. La **1^{ère} Couronne Nord** connaît également un rebond de l'activité (+83 % en un an), portée par les grands utilisateurs et les administrations publiques. D'autre part, certains marchés périphériques pâttissent plus difficilement du contexte économique. C'est le cas de la **1^{ère} Couronne Sud**, qui affiche un repli de près de 45 % par rapport à sa moyenne à 10 ans.

L'offre immédiate continue inexorablement d'augmenter en IDF et affiche près de **5,7 millions de m² vacants**. À chaque crise économique ou facteurs exogènes d'instabilité, le stock d'offre immédiate connaît habituellement un mouvement haussier, pour ensuite se tarir. Les multiples chocs accumulés depuis la crise sanitaire ont amplifié la tendance haussière, sans jamais noter une inversion de la courbe. En périphérie, le **Croissant Ouest** et la **1^{ère} Couronne** enregistrent des hausses significatives de leur stock d'offre immédiate depuis 20 ans. Ces marchés ont connu une **tertiarisation importante**, notamment pour la 1^{ère} Couronne, à partir des années 2000. Les mises en chantier, au travers des grands projets d'aménagement urbain, se sont alors multipliées, sans que le contexte économique, ou encore les évolutions des attentes des utilisateurs puissent être anticipés. Face à ces évolutions et malgré de nombreux obstacles, la reconversion d'une partie des bureaux vacants émerge comme une réponse de plus en plus pertinente.

■ Demande placée totale



■ Demande placée par tranche de surface

 0 - 1 000 m ²	 1 000 -5 000 m ²	 > 5 000 m ²
 -9 %	 -10 %	 -13 %
632 400 m ²	571 930 m ²	546 020 m ²

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

Chiffres clés de Paris

1 Paris QCA :

348 715 m² commercialisés
 955 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 760 €/m² loyer moyen – seconde main
 15,5 % mesures d'accompagnement

2 Paris Centre Ouest* :

457 690 m² commercialisés
 4,2 % taux de vacance
 930 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 740 €/m² loyer moyen – seconde main
 15,2 % mesures d'accompagnement

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

31 390 m² commercialisés
 3,5 % taux de vacance
 920 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 730 €/m² loyer moyen – seconde main
 5,0 % mesures d'accompagnement

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

93 720 m² commercialisés
 7,1 % taux de vacance
 755 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 555 €/m² loyer moyen – seconde main
 12,8 % mesures d'accompagnement

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

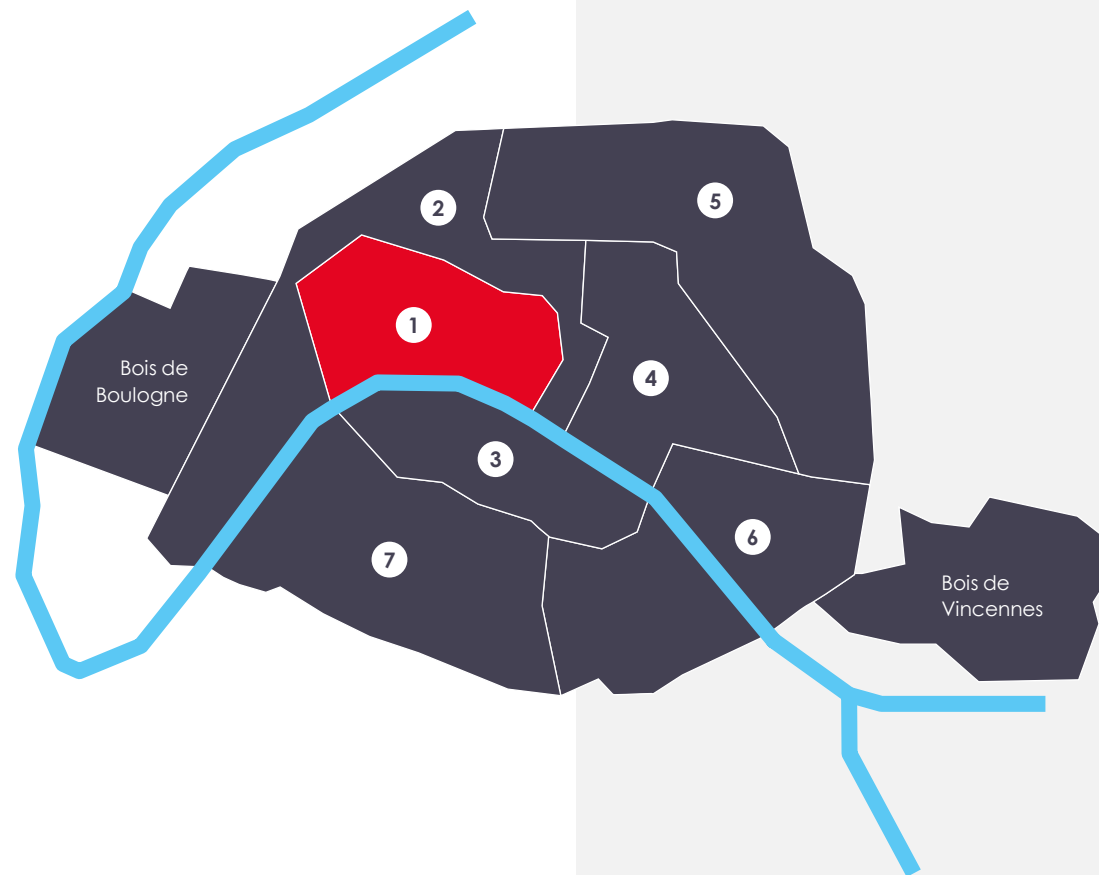
35 905 m² commercialisés
 13,7 % taux de vacance
 440 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 410 €/m² loyer moyen – seconde main
 24,0 % mesures d'accompagnement

6 Paris 12 et 13^{ème} arrondissement :

140 990 m² commercialisés
 6,4 % taux de vacance
 560 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 510 €/m² loyer moyen – seconde main
 20,5 % mesures d'accompagnement

7 Paris 14 et 15^{ème} arrondissement :

62 970 m² commercialisés
 7,0 % taux de vacance
 630 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 490 €/m² loyer moyen – seconde main
 11,9 % 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 :

211 195 m² commercialisés
14,3 % taux de vacance
455 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
445 €/m² loyer moyen – seconde main
39,3 % mesures d'accompagnement

2 Neuilly-Levallois :

61 930 m² commercialisés
10,4 % taux de vacance
550 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
490 €/m² loyer moyen – seconde main
25,3 % 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 :

96 590 m² commercialisés
29,2 % taux de vacance
350 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
270 €/m² loyer moyen – seconde main
32,0 % mesures d'accompagnement

5 Boucle Nord :

21 430 m² commercialisés
12,0 % taux de vacance
245 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
180 €/m² loyer moyen – seconde main
31,9 % mesures d'accompagnement

6 Première Couronne Nord :

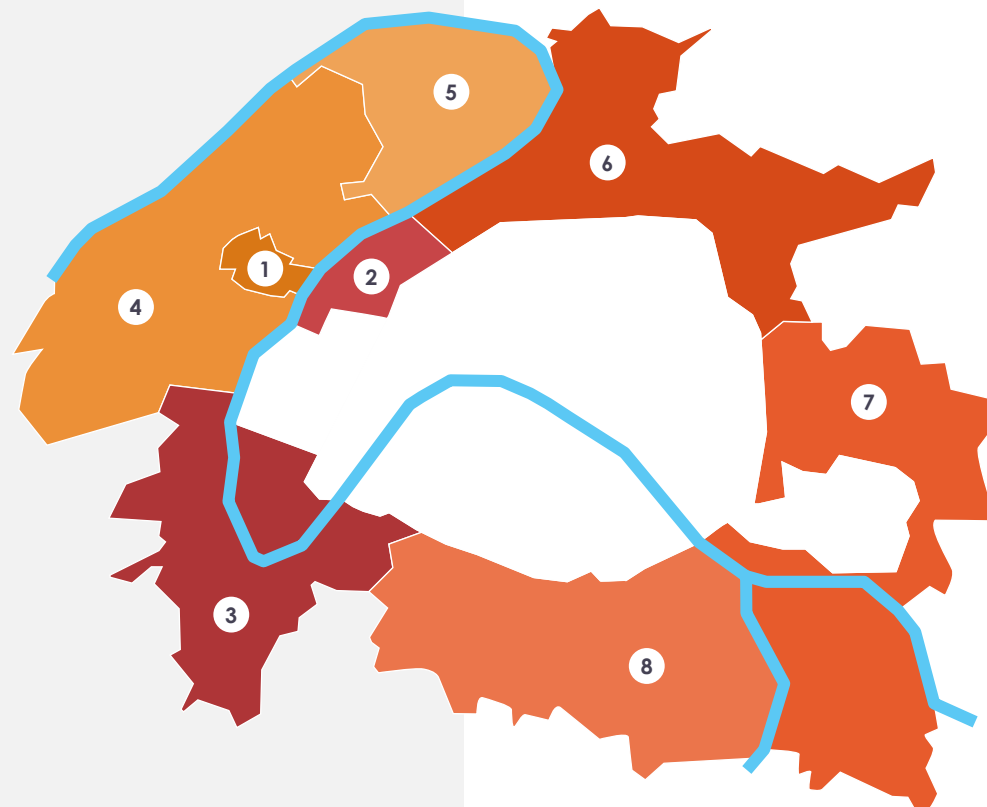
158 250 m² commercialisés
28,0 % taux de vacance
325 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
265 €/m² loyer moyen – seconde main
33,0 % mesures d'accompagnement

7 Première Couronne Est :

73 850 m² commercialisés
10,7 % taux de vacance
310 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
260 €/m² loyer moyen – seconde main
36,4 % mesures d'accompagnement

8 Première Couronne Sud :

56 995 m² commercialisés
18,7 % taux de vacance
325 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
270 €/m² loyer moyen – seconde main
29,5 % mesures d'accompagnement



2^{ème} Couronne

143 850 m² commercialisés
5,7 % taux de vacance
220 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
165 €/m² loyer moyen – seconde main
25,4 % mesures d'accompagnement



Île-de-France

1 750 350 m² commercialisés
10,2 % taux de vacance
440 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
450 €/m² loyer moyen – seconde main
26,3 % 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



Michaël RENARD-DANDJOA

Paris intra-muros

✉ michael.dandjoa@arthur-loyd.com



Nathalie CANU

Île-de-France Nord-Ouest

✉ nathalie.canu@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



Bruno LEGUAY

Île-de-France Nord-Nord-Est

✉ bruno.leguay@arthur-loyd.com



Franck MARAZZANI

Île-de-France Sud-Ouest

✉ franck.marazzani@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'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.

T4 - 2024

Dernières publications

8^{ème} édition du Baromètre Arthur Loyd



Arthur Loyd publie sa 8^{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 50 aires d'attraction et les classe sur la base d'indicateurs chiffrés. Les travaux de recherche menés pour cette 8^{ème} édition portent sur l'analyse statistique de grandes mutations socioéconomiques : poids des métropoles dans les créations d'emplois, réindustrialisation verte, ou encore, essor du coworking.

🌐 arthur-loyd.com

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

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