

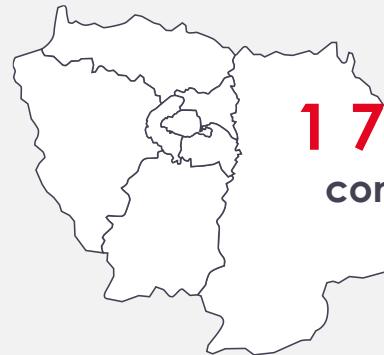


# L'indispensable du marché

---

Bureaux Île-de-France

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



**1 750 350 m<sup>2</sup>**  
commercialisés en 2024

**-11 %**  
Évolution

**5 642 000 m<sup>2</sup>**  
Offre immédiate

**10,2 %**  
Taux de vacance

### Demande placée totale

2024	1 750 352 m <sup>2</sup>
2023	1 959 014 m <sup>2</sup>
2022	2 332 851 m <sup>2</sup>
2021	1 936 412 m <sup>2</sup>
2020	1 388 925 m <sup>2</sup>

### Demande placée par tranche de surface

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

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

Le premier marché utilisateurs européen termine l'année sans surprise, avec une demande placée proche des 1,8 million de m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> arrondissement, pour une surface de 5 650 m<sup>2</sup>. 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<sup>ère Couronne Nord</sup>** 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 pâtissent plus difficilement du contexte économique. C'est le cas de la **1<sup>ère Couronne Sud</sup>**, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ère Couronne</sup>** enregistrent des hausses significatives de leur stock d'offre immédiate depuis 20 ans. Ces marchés ont connu une **tertiarisation importante**, notamment pour la 1<sup>ère</sup> 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.

# Chiffres clés de Paris

## 1 Paris QCA :

**348 715 m<sup>2</sup>** commercialisés  
**955 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – neuf & restructuré  
**760 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – seconde main  
**15,5 %** mesures d'accompagnement

## 2 Paris Centre Ouest\* :

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

## 3 Paris 5, 6 et 7<sup>ème</sup> arrondissement :

**31 390 m<sup>2</sup>** commercialisés  
**3,5 %** taux de vacance  
**920 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – neuf & restructuré  
**730 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – seconde main  
**5,0 %** mesures d'accompagnement

## 4 Paris 3, 4, 10, 11<sup>ème</sup> arrondissement :

**93 720 m<sup>2</sup>** commercialisés  
**7,1 %** taux de vacance  
**755 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – neuf & restructuré  
**555 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – seconde main  
**12,8 %** mesures d'accompagnement

## 5 Paris 18, 19 et 20<sup>ème</sup> arrondissement :

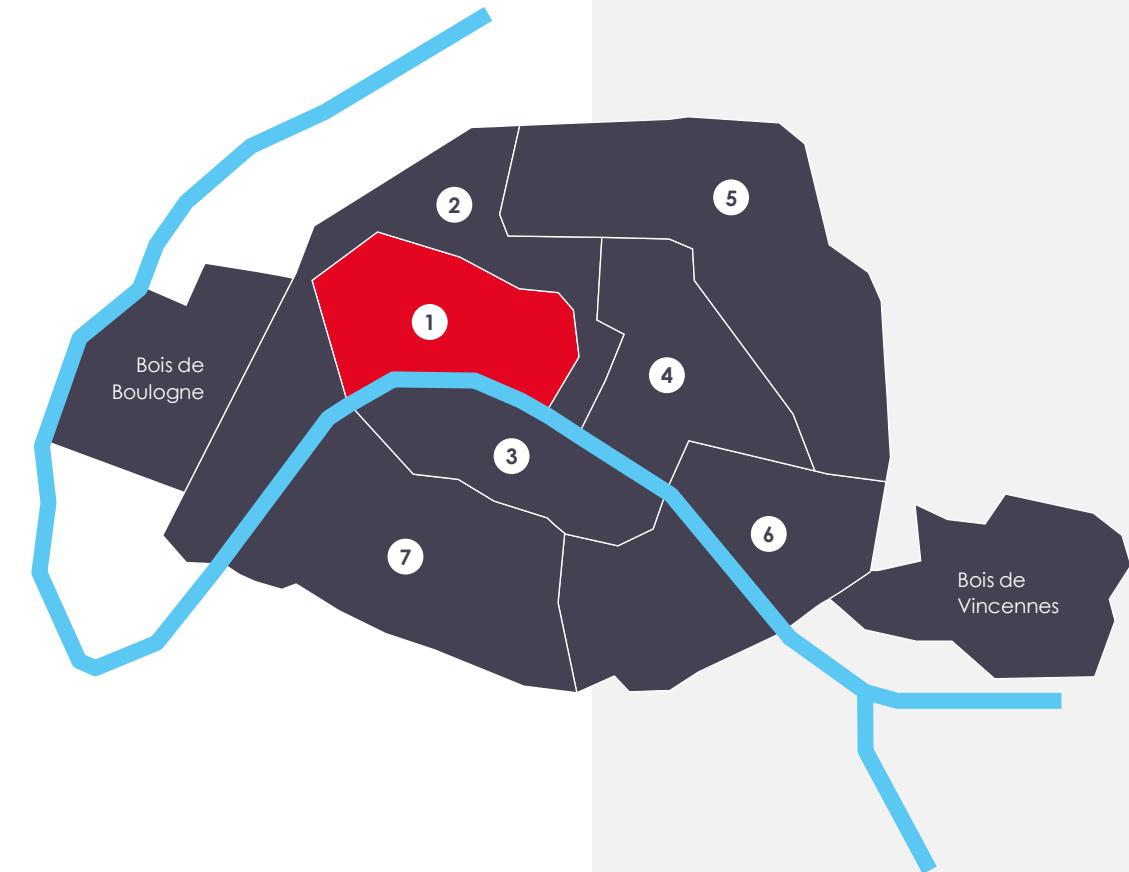
**35 905 m<sup>2</sup>** commercialisés  
**13,7 %** taux de vacance  
**440 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – neuf & restructuré  
**410 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – seconde main  
**24,0 %** mesures d'accompagnement

## 6 Paris 12 et 13<sup>ème</sup> arrondissement :

**140 990 m<sup>2</sup>** commercialisés  
**6,4 %** taux de vacance  
**560 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – neuf & restructuré  
**510 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – seconde main  
**20,5 %** mesures d'accompagnement

## 7 Paris 14 et 15<sup>ème</sup> arrondissement :

**62 970 m<sup>2</sup>** commercialisés  
**7,0 %** taux de vacance  
**630 €/m<sup>2</sup>** loyer moyen – neuf & restructuré  
**490 €/m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> commercialisés  
14,3 % taux de vacance  
455 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
445 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
39,3 % mesures d'accompagnement

## 2 Neuilly-Levallois :

61 930 m<sup>2</sup> commercialisés  
10,4 % taux de vacance  
550 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
490 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
25,3 % mesures d'accompagnement

## 3 Boucle Sud :

75 115 m<sup>2</sup> commercialisés  
11,6 % taux de vacance  
525 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
370 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
30,9 % mesures d'accompagnement

## 4 Péri-Défense :

96 590 m<sup>2</sup> commercialisés  
29,2 % taux de vacance  
350 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
270 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
32,0 % mesures d'accompagnement

## 5 Boucle Nord :

21 430 m<sup>2</sup> commercialisés  
12,0 % taux de vacance  
245 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
180 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
31,9 % mesures d'accompagnement

## 6 Première Couronne Nord :

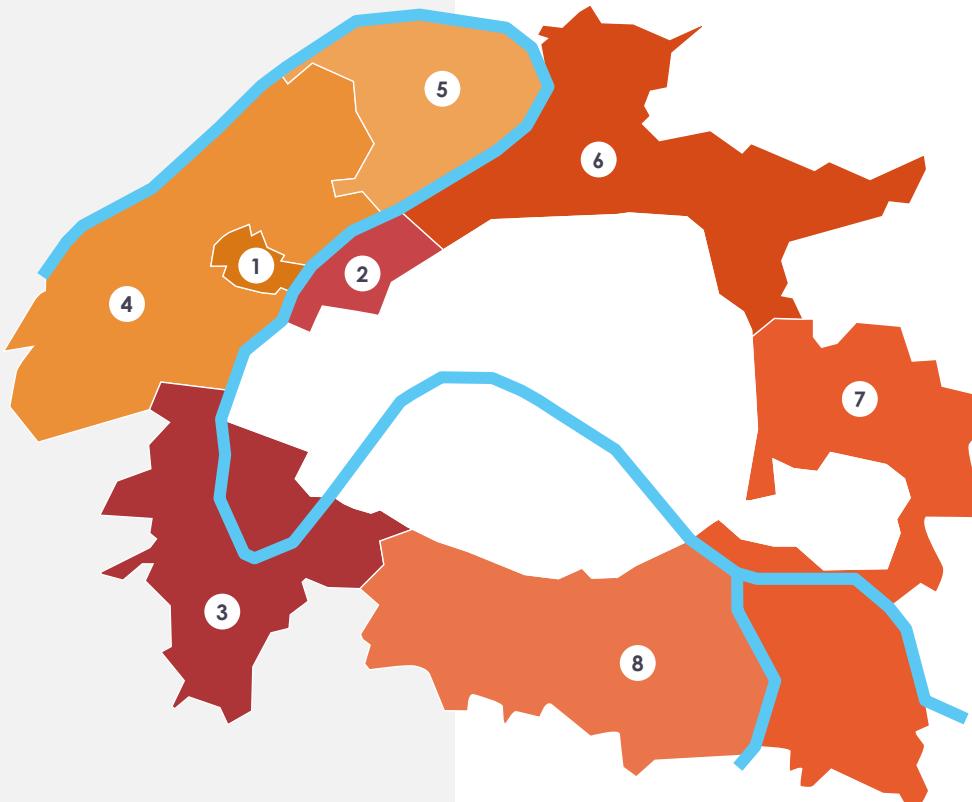
158 250 m<sup>2</sup> commercialisés  
28,0 % taux de vacance  
325 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
265 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
33,0 % mesures d'accompagnement

## 7 Première Couronne Est :

73 850 m<sup>2</sup> commercialisés  
10,7 % taux de vacance  
310 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
260 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
36,4 % mesures d'accompagnement

## 8 Première Couronne Sud :

56 995 m<sup>2</sup> commercialisés  
18,7 % taux de vacance  
325 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
295 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
29,5 % mesures d'accompagnement



## 2ème Couronne

143 850 m<sup>2</sup> commercialisés  
5,7 % taux de vacance  
220 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
165 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – seconde main  
25,4 % mesures d'accompagnement



## Île-de-France

1 750 350 m<sup>2</sup> commercialisés  
10,2 % taux de vacance  
440 €/m<sup>2</sup> loyer moyen – neuf & rénové  
450 €/m<sup>2</sup> 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](mailto:michael.dandjoa@arthur-loyd.com)



### Bruno LEGUAY

Île-de-France Nord-Nord-Est

[bruno.leguay@arthur-loyd.com](mailto:bruno.leguay@arthur-loyd.com)



### Nathalie CANU

Île-de-France Nord-Ouest

[nathalie.canu@arthur-loyd.com](mailto:nathalie.canu@arthur-loyd.com)



### Franck MARAZZANI

Île-de-France Sud-Ouest

[franck.marazzani@arthur-loyd.com](mailto:franck.marazzani@arthur-loyd.com)



### Franck CANU

Île-de-France Ouest

[franck.canu@arthur-loyd.com](mailto:franck.canu@arthur-loyd.com)



### Cevan TOROSSIAN

Directeur études & Recherche

[cevan.torossian@arthur-loyd.com](mailto:cevan.torossian@arthur-loyd.com)



### Marine LAMARI

Responsable études & Recherche

[marine.lamari@arthur-loyd.com](mailto:marine.lamari@arthur-loyd.com)



CRÉATEUR<sup>DE</sup>  
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.*

## Dernières publications

### 8<sup>ème</sup> édition du Baromètre Arthur Loyd



Arthur Loyd publie sa 8<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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](http://arthur-loyd.com)

@ArthurLoyd

/company/ArthurLoyd