



L'indispensable du marché

Bureaux Île-de-France

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

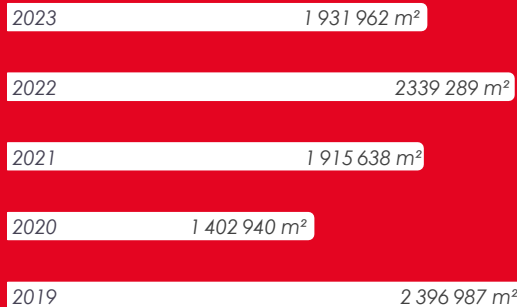


-17 %
Évolution

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

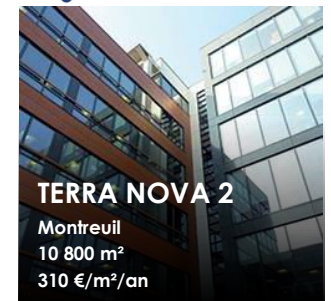
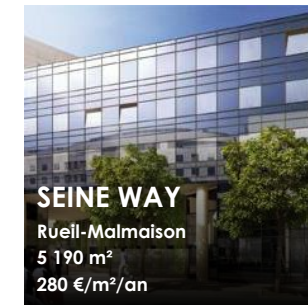
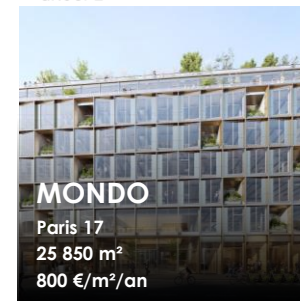
Après un début d'année morose, le marché utilisateurs francilien a vu son activité nettement progresser au second semestre. Ainsi, la demande placée s'élève à 1,9 million de m² fin 2023, une baisse de -17 % en un an et de -12 % par rapport à la moyenne décennale.

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 :

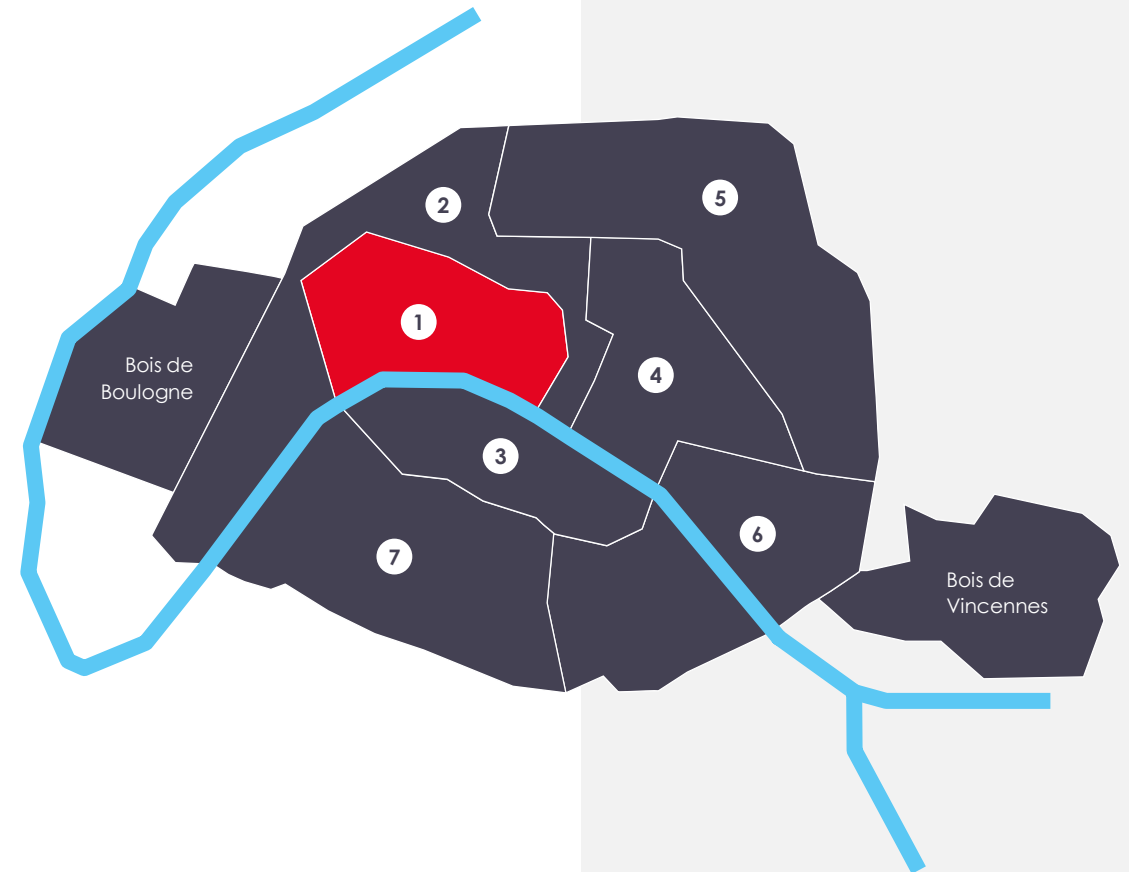
31 430 m² commercialisés
 10,4 % taux de vacance
 454 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
 363 €/m² loyer moyen – seconde main
 30,2 % mesures d'accompagnement

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 :

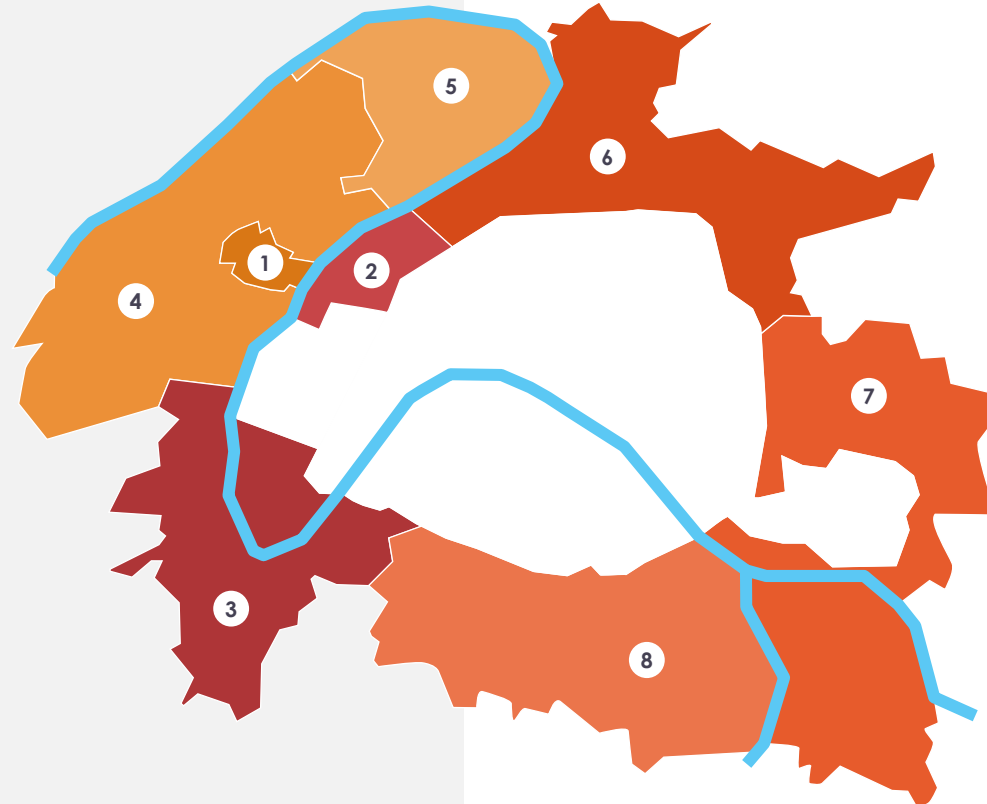
82 360 m² commercialisés
21,1 % taux de vacance
344 €/m² loyer moyen – neuf & restructuré
255 €/m² loyer moyen – seconde main
32,1 % mesures d'accompagnement

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



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



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



PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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.