

Immobilier : Le centre de Paris n'a jamais été autant prisé par les entreprises. En régions, la LGV booste la demande de bureaux à Nantes et Bordeaux.

Paris, le 30 janvier 2018 - BureauxLocaux, 1er site d'annonces immobilières pour les entreprises, publie son Baromètre semestriel de la demande de bureaux à louer en Île-de-France et dans les 15 premières métropoles régionales. Ce Baromètre analyse plus d'un million de recherches immobilières effectuées par les dirigeants d'entreprises sur BureauxLocaux.com au 2^e semestre 2017. Il constitue un indicateur avancé qui prend le pouls de la demande en immobilier tertiaire et préfigure l'évolution des prix du marché.

POINTS CLÉS

- À Paris, les entreprises concentrent toujours plus leurs recherches sur l'hyper-centre de la capitale. Trois arrondissements (II^e, VIII^e et IX^e) attirent désormais 1/3 des projets.
- Grosse percée du Marais. Les III^e et IV^e arrondissements font une entrée fracassante dans le top 10 des arrondissements les plus prisés.
- En première couronne, Boulogne (92) conforte son statut de ville la plus recherchée, avec désormais une demande supérieure au XVI^e arrondissement de Paris.
- Avec le Grand Paris et les JO en ligne de mire, Saint-Denis (93), qui accueillera 3 lignes de métro d'ici 2023, entre dans le top 10 des villes les plus recherchées de banlieue.
- Nantes est la métropole dont l'attractivité a le plus augmenté depuis l'été dernier. La préfecture de Loire-Atlantique est désormais plus recherchée que Toulouse et presque autant que Bordeaux.
- Avec la mise en service de la LGV en juillet 2017 et ses grands projets tertiaires d'Euratlantique, Bordeaux attire un nombre croissant d'entreprises malgré des loyers en nette hausse.

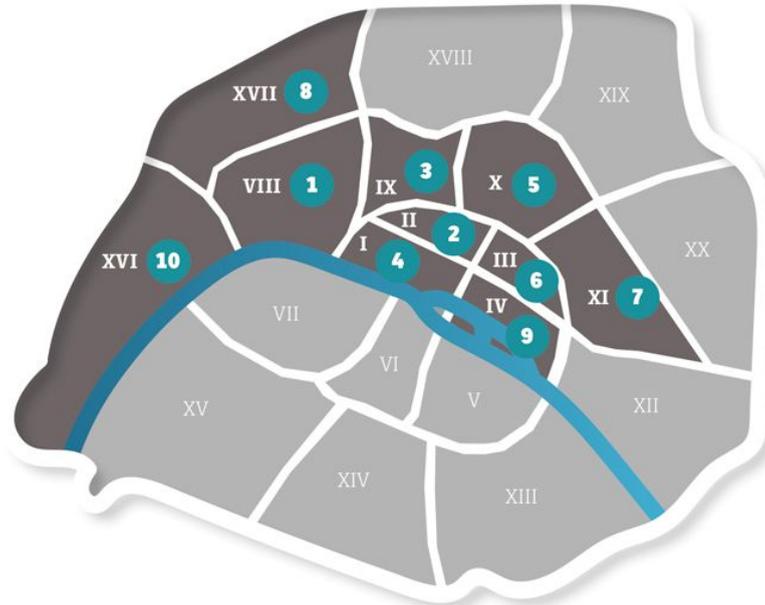
PARIS

Les écarts se resserrent en tête du classement des quartiers les plus recherchés par les entreprises parisiennes. Si le VIII^e arrondissement conserve la première place de notre palmarès avec 10,8% des recherches enregistrées, le II^e (10,6%) et le IX^e (10,5%) le talonnent désormais.

Sophie Desmazières, Présidente et fondatrice de BureauxLocaux, commente : "Ce secteur hyper-central, qui s'étend de la place de l'Étoile au Sentier en passant par la Gare Saint-Lazare et la place de l'Opéra, concentre actuellement un tiers des recherches de bureaux à louer à Paris."

BUREAUXLOCAUX

Location de bureaux à Paris : les 10 arrondissements préférés des entreprises



BUREAUXLOCAUX

Analyse de + d'1M de recherches immobilières d'entreprises réalisées sur BureauxLocaux.com au 2^{ème} semestre 2017

Le II^e est l'arrondissement qui a connu la plus forte hausse d'attractivité depuis l'été 2017 (+2,5 pts). Il gagne deux places et s'installe confortablement à la 2^e place de notre classement, juste devant le IX^e (+1,6 pt).

"Depuis quelques années, le centre de Paris, notamment le II^e et IX^e, attire les jeunes structures innovantes à la recherche de prix plus doux et d'une ambiance plus conviviale que les quartiers d'affaires traditionnels comme l'Étoile," constate **Geoffroy de Fabel, gérant de Fabel Conseil**, spécialiste de l'immobilier d'entreprise à Paris. "Le quartier Bourse-Sentier-Opéra devient un lieu de vie où se concentrent jeunes startups, investisseurs, sociétés IT et cabinets d'avocats spécialisés dans l'accompagnement des entreprises innovantes." Des lieux de vie de plus en plus demandés, mais où l'offre reste très rare, ce qui explique des niveaux de prix inédits.

"Quand il y a peu d'offre, il n'y a plus de prix !" lâche **Sophie Desmazières**. Ainsi, il n'est pas rare que les loyers dépassent les 800€ HT-HC / m² / an dans le II^e et IX^e arrondissement. Mais les records de prix se trouvent du côté de Châtelet (I^{er}) ou du Triangle d'or (VIII^e) où certains biens exceptionnels flirtent avec les 1 000€ HT-HC / m² / an.

Signe que le marché est particulièrement tendu dans le coeur de Paris : "il est fréquent que certaines transactions se fassent off market car les startups s'échangent leurs bureaux entre elles" explique **Geoffroy de Fabel**. "C'est un petit milieu et tout se sait très rapidement." Pour **Sophie Desmazières**, "Le bouche-à-oreille suffit souvent pour trouver preneur en quelques jours dans le centre de Paris. Il y a tellement peu d'élus que les entreprises se tournent rapidement vers des marchés de report comme le X^e où la demande a explosé."

Classement S2 2017	Classement S1 2017	Arrondissement	Part des recherches	Loyer affiché (HT-HC / m ² / an)	
				Moyen	Max
1 ^{er}	1 ^{er}	Paris VIII	10,8%	509€	960€
2 ^e	4 ^e	Paris II	10,6%	454€	840€
3 ^e	2 ^e	Paris IX	10,5%	442€	800€
4 ^e	3 ^e	Paris I	8,4%	491€	907€
5 ^e	7 ^e	Paris X	7,1%	361€	570€
6 ^e	13 ^e	Paris III	6,8%	430€	720€
7 ^e	9 ^e	Paris XI	6,5%	363€	600€
8 ^e	6 ^e	Paris XVII	5,2%	430€	705€
9 ^e	16 ^e	Paris IV	4,4%	475€	769€
10 ^e	6 ^e	Paris XVI	4,3%	447€	780€

Effectivement, le X^e arrondissement intègre le top 5 des arrondissements parisiens les plus recherchés. Celui que nous qualifions l'été dernier [d'eldorado des bureaux parisiens](#) affiche des prix toujours 25% moins chers que ses voisins (361€ HT-HC / m² / an en moyenne). Mais la hausse de la demande préfigure probablement une hausse des prix dans ce secteur très prisé des jeunes cadres parisiens.

Le Marais fait une entrée fracassante dans le top 10 des secteurs les plus demandés. Le III^e et le IV^e arrondissements gagnent chacun 7 places dans notre classement. Entre République et les quais de Seine, ce quartier très dynamique permet de combiner, lui aussi, une qualité de vie personnelle et professionnelle remarquable, même s'il est moins bien desservi en transports en commun que l'axe Saint-Lazare / Opéra / Châtelet. Les prix restent très élevés (450€ HT-HC / m² / an en moyenne) avec des pointes à près de 800€. L'offre de bureaux traditionnels reste rare, surtout pour les surfaces supérieures à 500 m².

Sophie Desmazières ajoute : "On trouve dans le Marais de plus en plus de centres de co-working, solution idéale pour les petites entreprises en quête d'espaces de qualité proposés à des conditions souples." En témoigne la récente installation de WeWork rue des Archives avec son nouvel immeuble Coeur Marais.

La seule baisse d'attractivité concerne le XVI^e arrondissement, qui perd 5 places dans notre classement pour se retrouver 10^e. Alors que le centre de Paris s'est métamorphosé depuis la fin des années 90, le XVI^e doit, lui, se réinventer. "S'ils offrent toujours des espaces de qualité avec parquet, moulures et cheminée dans des immeubles haussmanniens de bon standing, certains secteurs du XVI^e sont moins bien desservis que le centre de la capitale et n'offrent pas la même qualité de vie après le bureau" observe **Sophie Desmazières**. Avec des loyers équivalents aux arrondissements centraux (447€ HT-HC / m² / an en moyenne), "le XVI^e se retrouve donc en compétition avec des quartiers plus vivifiants qui séduisent davantage les nouvelles générations" conclut-elle.

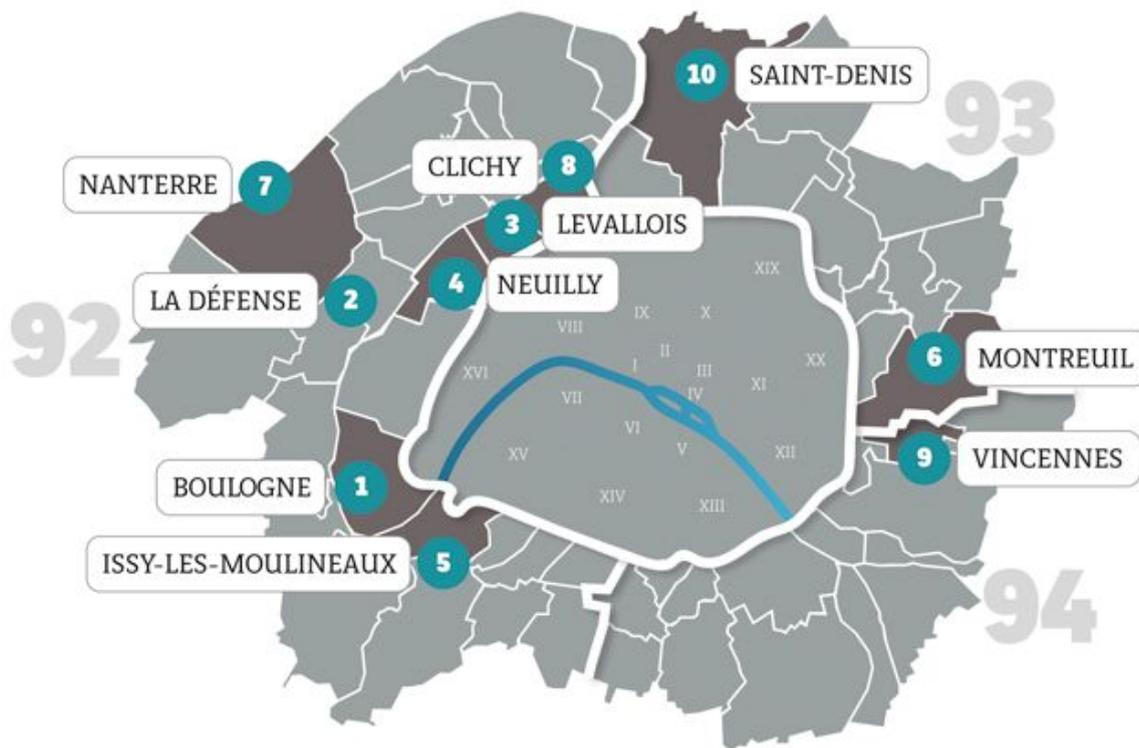
PETITE COURONNE

En bordure de Paris, les Hauts-de-Seine captent 70% des recherches immobilières des entreprises. En tête du classement, Boulogne confirme son statut de ville la plus convoitée avec 14,7% des recherches, loin devant son premier poursuivant, La Défense (10%). Boulogne est désormais plus demandée que le XVI^e arrondissement voisin, et affiche des prix inférieurs de 35% en moyenne.

Sophie Desmazières commente le succès de Boulogne : *"Ses deux lignes de métro (bientôt trois avec l'arrivée de la ligne 15 en 2022) et son parc de logements en plein développement en font une ville très recherchée par les familles. Commune la plus peuplée de la banlieue parisienne avec 115 000 habitants, Boulogne attire de plus en plus d'entreprises qui y voient un excellent équilibre emplacement / prix."*

BUREAUXLOCAUX

Location de bureaux en Petite Couronne : les 10 villes préférées des entreprises



BUREAUXLOCAUX

Analyse de + d'1M de recherches immobilières d'entreprises réalisées sur BureauxLocaux.com au 2^{ème} semestre 2017

Même son de cloche du côté des professionnels de l'immobilier d'entreprise qui voient en Boulogne le principal marché de report de la capitale : *"la tension du marché parisien conduit les entreprises à chercher en première couronne, notamment pour les grandes surfaces et le biens neufs ou restructurés,"* observe **Patricia Vevaud, Directrice du Département Etudes & Analyses chez Advenis.**

Autre enseignement notable, le retour en grâce de la Seine-Saint-Denis (93) qui compte désormais deux villes dans le top 10 de la petite couronne. Montreuil prend la 6^e place de notre classement et talonne Issy-les-Moulineaux.

Mais la tendance la plus marquée s'observe probablement du côté de Saint-Denis. Future gagnante du Grand Paris, la sous-préfecture de Seine-Saint-Denis s'impose à la 10^e place des villes les plus demandées (+ 6 places). D'ici 2023, la gare de Saint-Denis Pleyel comptera en effet quatre lignes de métro (14, 15, 16 et 17) et accueillera 250.000 voyageurs par jour. Dès 2019, Saint-Denis profitera du prolongement de la ligne 14 à Mairie de Saint-Ouen, qui permettra l'interconnexion avec la ligne 13.

Le quartier de La Plaine-Saint-Denis se démarque tout particulièrement par son offre en matière de grandes surfaces. À l'image de la SNCF dans l'ex-campus SFR, plusieurs grands groupes ont déjà choisi de s'installer dans ce secteur qui profitera également de l'élan des JO 2024 avec le village olympique prévu dans le quartier Pleyel-Bords de Seine.

Classement S2 2017	Classement S1 2017	Ville	Part des recherches	Loyer affiché (HT-HC / m ² / an)	
				Moyen	Max
1 ^{er}	1 ^{er}	Boulogne-Billancourt (92)	14,7%	290€	540€
2 ^e	2 ^e	La Défense (92)	10,0%	269€	490€
3 ^e	5 ^e	Levallois-Perret (92)	9,5%	343€	600€
4 ^e	3 ^e	Neuilly-sur-Seine (92)	8,9%	408€	750€
5 ^e	6 ^e	Issy-les-Moulineaux (92)	6,4%	279€	470€
6 ^e	7 ^e	Montreuil (93)	5,9%	191€	350€
7 ^e	4 ^e	Nanterre (92)	5,7%	209€	400€
8 ^e	8 ^e	Clichy (92)	3,8%	197€	365€
9 ^e	17 ^e	Vincennes (94)	3,5%	285€	436€
10 ^e	16 ^e	Saint-Denis (93)	3,2%	183€	330€

MÉTROPOLES RÉGIONALES

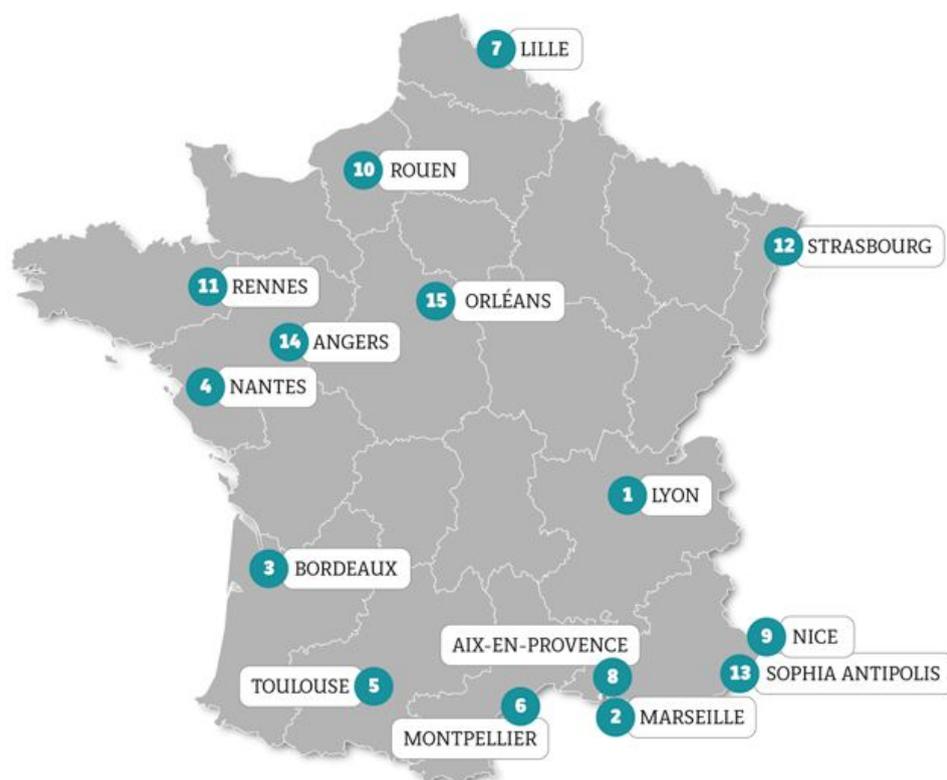
Lyon reste très largement en tête de notre classement avec plus d'un quart (27,8%) des recherches des entreprises en régions. Derrière la ville Lumière, l'écart se creuse avec Marseille qui conserve sa 2^e place avec 12,8% des projets immobiliers. La cité phocéenne est désormais suivie de près par Bordeaux (9,8%), Nantes (9,7%) et Toulouse (9,5%).

Portée par l'arrivée de la LGV en juillet dernier, Bordeaux n'est plus qu'à deux heures de Paris. Une proximité avec la capitale qui a renforcé son attractivité (+1,5 point depuis le 1^{er} semestre 2017). La ville d'Alain Juppé en pleine mutation depuis vingt ans prépare l'avenir avec des projets emblématiques qui vont transformer littéralement son paysage urbain dans les cinq prochaines années (Euratlantique, La Halle Boca, Brazza...).

La mue bordelaise a déjà eu un effet spectaculaire sur les prix de vente en immobilier résidentiel (+16,8% en un an¹). En immobilier tertiaire, les loyers affichés sur BureauxLocaux sont en hausse de +6,6% à Bordeaux depuis janvier 2017, alors que la tendance générale est à la stabilité dans les autres métropoles régionales.

BUREAUXLOCAUX

Location de bureaux en France : les 15 villes préférées des entreprises



BUREAUXLOCAUX

Analyse de + d'1M de recherches immobilières d'entreprises réalisées sur BureauxLocaux.com au 2^{ème} semestre 2017

¹ Source : MeilleursAgents

Mais c'est à Nantes qu'on observe la plus spectaculaire hausse d'attractivité depuis l'été 2017. Si l'arrivée de la LGV en juillet dernier n'a réduit que de 8 minutes le trajet jusqu'à Paris, la cité des Ducs bénéficie d'un environnement très favorable pour les entreprises, avec une politique économique orientée vers l'innovation. Preuve en est, Nantes a intégré en 2017 le classement international des villes les plus attractives pour les startups, devant New-York, Londres ou Shanghai².

Nantes est la première ville où les cadres franciliens rêvent d'être mutés selon les cabinets de recrutement. Avec des prix de l'immobilier résidentiel 35% inférieurs à ceux de Bordeaux³ et un billet pour Paris 25% moins cher, Nantes bénéficie décidément de beaucoup d'atouts face à sa nouvelle rivale...

Classement S2 2017	Classement S1 2017	Ville	Part des recherches	Loyer affiché (HT-HC / m ² / an)	
				Moyen	Max
1 ^{er}	1 ^{er}	Lyon (69)	27,6%	178€	334€
2 ^e	2 ^e	Marseille (13)	12,8%	151€	292€
3 ^e	4 ^e	Bordeaux (33)	9,8%	146€	270€
4 ^e	5 ^e	Nantes (44)	9,7%	140€	250€
5 ^e	3 ^e	Toulouse (31)	9,5%	134€	260€
6 ^e	8 ^e	Montpellier (34)	4,9%	149€	282€
7 ^e	6 ^e	Lille (59)	4,4%	142€	257€
8 ^e	9 ^e	Aix-en-Provence (13)	4,3%	138€	257€
9 ^e	7 ^e	Nice (06)	2,8%	161€	307€
10 ^e	10 ^e	Rouen (76)	2,2%	114€	215€
11 ^e	14 ^e	Rennes (35)	2,0%	153€	236€
12 ^e	12 ^e	Strasbourg (69)	1,9%	140€	266€
13 ^e	11 ^e	Sophia Antipolis (06)	1,7%	151€	250€
14 ^e	15 ^e	Angers (49)	1,6%	148€	291€
15 ^e	19 ^e	Orléans (45)	1,2%	116€	187€

² Classement Nestpick 2017, qui compare 85 villes pour déterminer les plus accueillantes pour les startups.

³ Source : MeilleursAgents. Bordeaux : 3 775€ VS Nantes : 2 774€ (Prix au 1er janv. 2017)

Méthodologie

Ce Baromètre est basé sur l'analyse de plus d'un million de recherches réalisées sur BureauxLocaux.com au 2^e semestre 2017.

Le calcul des loyers correspond à la moyenne des loyers mensuels affichés hors taxes et hors charges qui figurent sur les annonces publiées sur le site par plus de 500 agences immobilières partenaires sur les 12 derniers mois. Pour éviter la prise en compte d'éléments non-significatifs, le calcul de cette moyenne exclut les cas extrêmes : les 5% des loyers les plus faibles comme les 5% des loyers les plus élevés. Le prix max correspond au prix le plus haut constaté dans les annonces diffusées sur BureauxLocaux lors des 12 derniers mois.

Les loyers affichés reflètent les attentes des propriétaires bailleurs, ils n'intègrent pas les négociations éventuelles et peuvent donc différer des loyers réels constatés après signature d'un bail. Sur le site BureauxLocaux.com, ces loyers sont actualisés mensuellement et accessibles dans la rubrique "Prix immobilier".

À propos de BureauxLocaux

BureauxLocaux.com est le 1^{er} site d'annonces immobilières pour les entreprises avec 200.000 visites par mois. Il affiche 35.000 annonces de bureaux, coworking, commerces et entrepôts, à la location ou à la vente partout en France, avec des superficies allant de 10 m² à 20.000 m².

Au-delà des annonces, BureauxLocaux aide également les décideurs à réussir leur projet immobilier avec des informations pratiques : observatoire des prix, guide de l'immobilier d'entreprise, annuaires des professionnels, etc.

Site web : www.BureauxLocaux.com

Contact presse

Anthony Mazelly - amazelly@wemaje.fr - 06 74 51 17 47

