# Immobilier de bureaux en Île-de-France

# La tension extrême à Paris relance des marchés de report en petite couronne

Paris, le 28 juin 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 françaises. Ce Baromètre analyse 1,2 million de recherches immobilières de dirigeants d'entreprises sur BureauxLocaux.com au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Cette analyse unique en France prend le pouls de la demande en immobilier tertiaire et constitue un indicateur avancé de l'évolution des loyers de bureaux.

# **CE QU'IL FAUT RETENIR**

#### À Paris :

- Les arrondissements les plus recherchés de la capitale sont, dans l'ordre : le VIIIe (11% des recherches), le IXe (10%), le IIe (9,6%), le ler (7,5%) et le IIIe (7,2%).
- Le VIIIe arrondissement creuse l'écart en tête et attire désormais 11% des recherches de bureaux à louer. La demande baisse légèrement dans le ler et le IIe arrondissements, probablement car le manque d'offre dans ces quartiers pousse les entreprises à chercher ailleurs.
- Les arrondissements où le marché est le plus tendu sont : Ve, IVe, VIe, ler et IIIe. Dans cet hyper-centre parisien, la tension est cinq fois supérieure au Quartier Central des Affaires.
- Le XVIIe arrondissement affiche la plus forte progression à Paris (+1,1 pt) et sort enfin la tête de l'eau après de lourds travaux qui ont longtemps pénalisé le Nord-Ouest de la ville (métro, tramway, voirie...). L'inauguration du nouveau Palais de Justice y est certainement pour beaucoup.

### En petite couronne:

- Les villes les plus recherchées en région parisienne sont, dans l'ordre :
  Boulogne-Billancourt (14,2% des recherches), Neuilly (9,7%), La Défense (8,5%),
  Levallois (8,4%) et Issy-les-Moulineaux (6,9%).
- Les Hauts-de-Seine (92) concentrent toujours 80% des requêtes de bureaux de notre top 10 de petite couronne avec Boulogne-Billancourt toujours largement en tête et Neuilly-sur-Seine qui sécurise sa 2e place malgré une offre limitée.
- Le Val-de-Marne (94) gagne du terrain, notamment Vincennes (8e) et lvry-sur-Seine (10e) qui signent les plus fortes hausses d'attractivité en région parisienne (+0,9pt).
- Les loyers affichés ont augmenté de 6,6% en un an à Paris. Dans les quartiers les plus recherchés, certains produits flirtent avec les 1.000€ HT-HC / m² / an. En petite couronne, les loyers les plus élevés se trouvent à Neuilly-sur-Seine (600€ / m² / an).

## **PARIS**

Au 1er semestre 2018, le VIIIe reste l'arrondissement le plus prisé par les entreprises parisiennes avec 11,0% des recherches de bureaux à louer. Le IXe et le IIe arrondissements complètent le podium avec respectivement 10,0% et 9,6% des projets.

"La tension du marché au centre de Paris est inédite," observe **Sophie Desmazières, Présidente et fondatrice de BureauxLocaux**. "Dans le Ier, le IIIe et surtout le IVe arrondissement, l'offre est trop réduite alors que la demande est colossale," conclut-elle. Un constat partagé par tous les acteurs du marché, dont **David Tordjman, Directeur Commercial chez Groupe Babylone**: "tout le monde cherche l'hyper centralité, or les valeurs locatives sont devenues trop élevées pour beaucoup d'entreprises qui ne peuvent plus suivre."

En effet, depuis un an, les loyers affichés ont augmenté de +6,6% à Paris pour atteindre en moyenne 442€ HT-HC / m² / an. "Dans certains secteurs les loyers ont augmenté de +10% sur un an, comme dans les IIe, IIIe et IVe arrondissements," poursuit **Sophie Desmazières.** "Certains produits rares flirtent même avec les 1.000€ / m² / an au Palais Royal, dans le quartier latin ou aux Invalides."

# BUREAUXLOCAUX

# Location de bureaux à Paris:

les 10 arrondissements préférés des entreprises



BUREAUXLOCAUX

Analyse de + d'1,2M de recherches immobilières d'entreprises réalisées sur BureauxLocaux.com au 1er semestre 2018



Le manque d'offre dans l'hyper-centre parisien profite à d'autres secteurs comme le XVIIe arrondissement, 7e de notre classement avec 6,4% des recherches à Paris (+1,1 point).

Longtemps handicapé par de lourds travaux (voirie, métro, tramway), le secteur Nord-Ouest de la capitale voit enfin le bout du tunnel. L'inauguration du nouveau Palais de Justice y est certainement pour beaucoup. Ce bâtiment de 38 étages et 120.000 m² inauguré en avril dernier est le symbole du renouveau du XVIIe arrondissement. Il pourra accueillir jusqu'à 9.000 personnes par jour, de quoi dynamiser le Nord des Batignolles où **Canon** déménagera son siège social français à la rentrée. En effet, l'entreprise japonaise quitte La Défense pour installer ses 700 salariés dans un immeuble neuf de 17.000 m² situé rue Emile Baurel, à quelques mètres du périphérique.

D'autres entreprises ont également élu le XVIIe pour son emplacement stratégique, à quelques encablures des grands quartiers de bureaux parisiens. C'est le cas de **CBRE**, le conseil en immobilier d'entreprise a investi l'immeuble du 76 rue de Prony en mars dernier dans lequel il rassemble désormais 550 salariés auparavant répartis sur trois sites. **David Tordjman** poursuit : "Les entreprises qui ne trouvent pas chaussure à leur pied dans le centre de Paris se reportent sur le Quartier Central des Affaires, qui comprend une partie du XVIIe. Les loyers y sont plus faibles et les surfaces plus larges, le tout avec un bon réseau de transports en commun." Cet arrondissement compte en effet déjà les lignes 2, 3 et 13 du métro et accueillera en 2020 la ligne 14 à Pont Cardinet.

Le Nord-Ouest est donc bien parti pour retrouver son statut de marché de report préféré des entreprises parisiennes. Signe de son récent regain d'attractivité, le XVIIe est aujourd'hui autant demandé que le Xe arrondissement, secteur plus central très recherché par les startups parisiennes où les loyers sont 15% inférieurs.

Classement	Arrondissement	Part des recherches	Tension	Loyer affiché (HT-HC / m² / an)		
			du marché	Moyen	Max	
→ 1 <sup>er</sup>	Paris VIII	11,0%	Faible	516€	900€	
2°	Paris IX	10,0%	Moyenne	454€	800€	
<b>3</b> °	Paris II	9,6%	Moyenne	470€	880€	
→ 4 <sup>e</sup>	Paris I	7,5%	Forte	507€	950€	
<b>5</b> °	Paris III BUR	7,2%	Forte	X 449€	720€	
<b>№</b> 6°	Paris X	6,5%	Moyenne	371€	580€	
<b>7</b> 7e	Paris XVII	6,4%	Faible	431€	700€	
<b>№</b> 8 <sup>e</sup>	Paris XI	6,2%	Moyenne	369€	650€	
<b>→</b> 9°	Paris IV	4,7%	Forte	494€	769€	
→ 10 <sup>e</sup>	Paris XVI	4,3%	Faible	454€	780€	

**Source :** BureauxLocaux, S1 2018

## **PETITE COURONNE**

# BUREAUXLOCAUX

# Location de bureaux en Petite Couronne :

les 10 villes préférées des entreprises



Aux portes de Paris, Boulogne-Billancourt (92) reste la ville la plus convoitée par les entreprises avec 14,2% des recherches au 1er semestre et creuse l'écart avec son premier poursuivant, Neuilly-sur-Seine qui gagne 2 places (9,7%). C'est d'ailleurs à Neuilly (92) que l'on trouve les loyers les plus élevés de la région parisienne avec une moyenne de 407€ HT-HC / m² / an et jusqu'à 600€ sur certains biens d'exception. Les valeurs locatives y sont en moyenne 35% plus élevées qu'à Boulogne mais 10% inférieures aux XVIe et XVIIe arrondissements voisins.

"Neuilly coche toutes les cases d'un arrondissement parisien, avec notamment la ligne 1 du métro, une vie de quartier dynamique avec de nombreux commerces, la proximité de La Défense et du Bois de Boulogne, un atout pour la qualité de vie des salariés" observe **Sophie Desmazières**.

À noter que l'offre de bureaux à Neuilly est très limitée. Elle se concentre sur l'avenue du Général de Gaulle, autour des stations de métro de la ligne 1, et côté Levallois, à proximité de la ligne 3 (10 minutes de la Gare Saint-Lazare). Le marché y est extrêmement tendu, rien à voir avec Boulogne et ses nouveaux quartiers qui attirent chaque année de nouveaux pensionnaires de toute taille.

À noter parmi les dernières implantations emblématiques à Neuilly (voir ci-dessous), l'arrivée de **RTL** qui a quitté la rue Bayard pour s'installer au 56 avenue Charles de Gaulle, juste en face des locaux de sa maison mère, **M6**. Dans le même temps, **Sephora** a installé ses 700 collaborateurs rue Ybry dans un nouvel immeuble de 15 000 m² répartis sur 8 niveaux.



Récentes implantations à Neuilly-sur-Seine (source : Mairie de Neuilly)

Si Neuilly semble particulièrement adaptée aux grandes entreprises en quête d'espace, elle attire également toute une nouvelle génération de startups comme **Smile & Pay**. La solution d'encaissement pour petits commerçants, installée dans un espace de coworking neuilléen, a annoncé une levée de fonds de 2,5 millions d'euros en début d'année.

Alors que les Hauts-de-Seine concentrent toujours 80% des requêtes de bureaux de notre top 10 de petite couronne, on observe un mouvement intéressant à l'Est de Paris. Dans le Val-de-Marne (94), Vincennes (8e) et lvry-sur-Seine (10e) affichent les plus importantes hausses d'attractivité au 1er semestre (+0,9 point). "Ceux qui veulent s'agrandir mais ne trouvent pas dans Paris regardent d'un bon œil une ville comme Vincennes qui propose de belles surfaces de bureaux et des immeubles de qualité," confirme **David Tordjman**.

Classement	Ville	Part des	Tension	Loyer affiché (HT-HC/m²/an)	
		recherches	du marché	Moyen	Max
→ 1 <sup>er</sup>	Boulogne-Billancourt (92)	14,2%	Moyenne	293€	540€
<b>2</b> e 2e	Neuilly-sur-Seine (92)	9,7%	Forte	407€	600€
<b>3</b> e 3 €	La Défense (92)	8,5%	Faible	279€	490€
<b>∆</b> 4 <sup>e</sup>	Levallois-Perret (92)	8,4%	Moyenne	328€	601€
<b>⇒</b> 5°	Issy-les-Moulineaux (92)	6,9%	Moyenne	282€	480€
<b>6</b> e 6 €	Nanterre (92)	5,4%	Faible	209€	395€
<b>№</b> 7 <sup>e</sup>	Montreuil (93)	5,3%	Moyenne	188€	350€
<b>№</b> 8e	Vincennes (94)	4,4%	Forte	-	-
<b>№</b> 9 <sup>e</sup>	Clichy (92)	4,0%	Faible	196€	350€
10e	lvry-sur-Seine (94)	3,7%	Moyenne	189€	300€

Source: BureauxLocaux, S1 2018



"À l'image de Montrouge l'an dernier, Vincennes et Ivry attirent l'attention des entreprises. Elles combinent une bonne desserte (métro, RER, tram) et un cadre de travail attractif pour les entreprises parisiennes en quête d'espace," commente **Sophie Desmazières**. Les valeurs locatives à l'Est de Paris sont également plus douces : "À Ivry-sur-Seine, les loyers atteignent en moyenne 189€ / m² / an. C'est la moitié du centre de Paris et 50% inférieur à Issy-les-Moulineaux," conclut-elle.

Reste à savoir si l'offre suffira à satisfaire cette demande naissante. En effet le marché est particulièrement tendu à Vincennes, où le parc immobilier tertiaire est restreint et où le foncier est rare.

## Méthodologie

Ce Baromètre est basé sur l'analyse d'1,2 million de recherches réalisées sur BureauxLocaux.com au 1<sup>er</sup> semestre 2018.

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 1er 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. 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**

WE MAJE

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