

IMMOBILIER DE BUREAUX

Île-de-France : Les villes et quartiers qui vont monter en 2019

Avec des loyers qui atteignent 1.000€/m²/an dans les quartiers d'affaires, les entreprises se reportent sur le nord-ouest de Paris

Paris, le 14 février 2019 - BureauxLocaux, 1er site d'annonces immobilières pour les entreprises, publie son Baromètre semestriel de la demande de bureaux à louer à Paris et en petite couronne. Ce Baromètre analyse 1,6 million de recherches immobilières de dirigeants d'entreprises sur BureauxLocaux.com au 2^e semestre 2018. Cette analyse unique en France prend le pouls de la demande en immobilier tertiaire et constitue un indicateur avancé du marché des bureaux en 2019.

CE QU'IL FAUT RETENIR

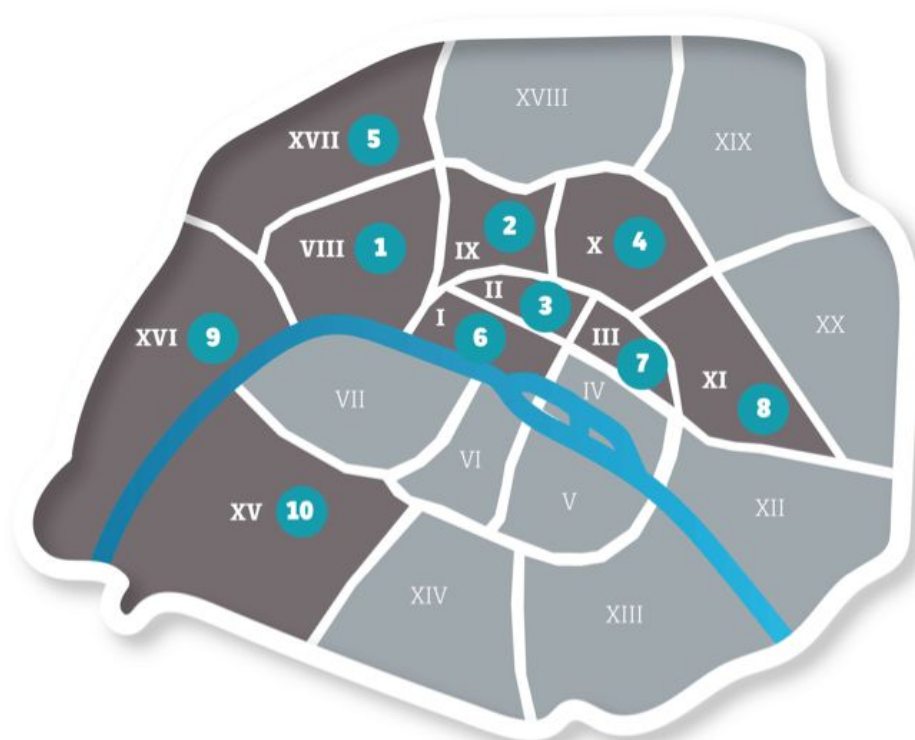
- **À Paris**, les arrondissements les plus recherchés au 2^e semestre 2018 sont : le VIII^e (12,3% des recherches), le IX^e (10,1%), le II^e (9,2%), le X^e (7,2%) et le XVII^e (7,2%)
- Quatrième de notre classement, le X^e arrondissement confirme son statut de premier marché de report. Même si les loyers y ont augmenté de 11% en un an, le loyer moyen affiché reste de 396€/m²/an HT-HC dans le X^e, soit -25% moins cher que dans le VIII^e.
- Le XVII^e arrondissement revient dans notre top 5 parisien après avoir été quelque peu délaissé par les entreprises. Il gagne en effet deux places et capte désormais 7,2% des recherches de bureaux à louer à Paris, autant que le X^e arrondissement.
- Face au manque d'offre dans l'hyper-centre de Paris, les entreprises pressées de déménager sont contraintes de chercher ailleurs. Ainsi, la part des recherches immobilières dans les I^{er}, II^e, III^e et IV^e arrondissements a diminué en 2018.
- Les loyers parisiens ont augmenté de 6,6% en un an et affichent 457€/m²/an HT-HC en moyenne. La barre symbolique des 1.000€/m²/an HT-HC a été franchie pour certains biens exceptionnels proposés dans le VIII^e arrondissement.
- **En petite couronne**, les villes les plus recherchées sont : Boulogne (12,6% des recherches), Neuilly (9,4%), La Défense (9,3%), Levallois (8,4%) et Montreuil (6,0%).
- À l'est, Montreuil (93) intègre le top 5 avec 6% des recherches de bureaux à louer. La ville dispose d'attraits remarquables : une offre rare de grandes surfaces de bureaux modernes (2 000 à 5 000 m²) pour 191€/m²/an, soit 30% de moins que son voisin le XX^e arrondissement (287 €/m²/an).
- Au nord-ouest, Clichy (92) et Saint-Ouen (93) sont les grands gagnants du prolongement de la ligne 14 (prévu pour l'été 2020). Ces deux villes attirent déjà les entreprises qui misent sur une future connectivité remarquable.
- Les loyers sont assez stables en banlieue parisienne où le marché est plutôt fluide. Les loyers y sont en moyenne deux fois moins élevés que dans la capitale, la plupart des villes de petite couronne affichent des loyers inférieurs à 200€/m²/an HT-HC.
- En région parisienne, les espaces de coworking totalisent aujourd'hui plus de 300.000 m², soit près d'1% du parc de bureaux franciliens. D'ici 5 ans, ils pourraient représenter jusqu'à 10% de l'offre disponible. Pour les petites et moyennes surfaces, la "consommation immobilière" qu'offre le coworking se développe à vitesse grand V, au détriment du bail 3/6/9 en particulier dans les zones tendues.

ZOOM SUR PARIS

Sophie Desmazières, Présidente et cofondatrice de BureauxLocaux, 1er site d'annonces immobilières pour les entreprises analyse : *"Il est de plus en plus difficile de loger son entreprise en région parisienne. Les PME néophytes en matière immobilière sont totalement désorientées par la pénurie actuelle de bureaux ! Le taux de vacance est plus que jamais orienté à la baisse. L'Île-de-France connaît son niveau de disponibilité le plus bas en 10 ans avec 5,5%, dans la capitale, il est même tombé à 2.5%. Le marché de l'immobilier d'entreprise devrait rester très tendu en 2019. Toutefois, le ralentissement de l'économie, l'incertitude quant à une éventuelle augmentation des taux d'intérêt et le climat social augurent d'une année moins flamboyante,"* ajoute-t-elle.

BUREAUXLOCAUX

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



BUREAUXLOCAUX

Analyse de + d'1,6M de recherches immobilières d'entreprises réalisées sur BureauxLocaux.com au 2^{ème} semestre 2018

Dans la capitale, le podium des quartiers les plus recherchés par les entreprises reste inchangé. Devant le IXe (10,1%) et le IIe (9,2%), le VIIIe arrondissement creuse l'écart à la première place de notre classement avec 12,3% des requêtes enregistrées sur BureauxLocaux (+1,3 point en 6 mois). Le secteur qui s'étend de la Madeleine à la Place de l'Étoile en passant par la Gare Saint-Lazare est toujours le plus prisé de la capitale. Avec 533€/m²/an en moyenne et jusqu'à 1000€/m²/an pour les biens hauts de gamme, le VIIIe est le deuxième secteur le plus cher de la capitale derrière le VIIe (554 €/m²/an). Ses adresses prestigieuses attirent toujours les grands noms comme Bank Of America qui a commencé à rapatrier des centaines de traders londoniens dans son nouveau bureau situé rue La Boétie en prévision du Brexit.

Derrière ce trio de tête, le X^e et le XVII^e arrondissement complètent notre top 5 et comptabilisent chacun 7,2% des recherches. "Le X^e coche toutes les cases pour les entreprises en quête de centralité," observe **Sophie Desmazières**. "Avec des loyers inférieurs de 15% au IX^e arrondissement et de 25% au VIII^e, les abords du canal Saint-Martin offrent un excellent rapport centralité / prix et combinent vie de quartier et espaces verts. Les entreprises y voient l'opportunité de satisfaire des salariés toujours plus sensibles à la qualité de leur lieu de travail. Pour attirer les meilleurs talents, disposer de bureaux dans un quartier accessible et vivant est un actif considérable," conclut-elle.

Classement	Arrondissement	Part des recherches	Tension du marché	Loyer affiché (HT-HC / m ² / an)	
				Moyen	Max
➔ 1	Paris VIII ^e	12,3%	Faible	533 €	1 000 €
➔ 2	Paris IX ^e	10,1%	Moyenne	470 €	800 €
➔ 3	Paris II ^e	9,2%	Forte	490 €	800 €
↗ 4	Paris X ^e	7,2%	Moyenne	396 €	750 €
↗ 5	Paris XVII ^e	7,2%	Faible	435 €	727 €
↘ 6	Paris I ^e	6,7%	Forte	523 €	950 €
↘ 7	Paris III ^e	6,0%	Forte	479 €	863 €
➔ 8	Paris XI ^e	5,9%	Moyenne	376 €	706 €
↗ 9	Paris XVI ^e	5,3%	Faible	467 €	760 €
↗ 10	Paris XV ^e	4,0%	Faible	384 €	727 €

Source : BureauxLocaux, S2 2018

Au nord-ouest de la capitale, le XVII^e arrondissement est en plein renouveau. Il avait été quelque peu délaissé par les entreprises de croissance qui le jugeaient vieillissant, un peu excentré et aussi affecté par les trop nombreux chantiers (voirie, métro). Il semble que tout cela soit de l'histoire ancienne. Avec 7,2% des recherches de bureaux à louer en 2018, le XVII^e signe même la plus belle progression observée en un an (+2 points).

"Le XVII^e dispose de beaucoup d'atouts : un large parc immobilier tertiaire et des loyers inférieurs de 20% aux arrondissements centraux (I^e, II^e, III^e et IV^e). On est loin de l'effervescence de la Silicon Sentier où la plupart des biens trouvent preneur en quelques heures. Dans le XVII^e, le marché reste beaucoup plus fluide," ajoute **Sophie Desmazières**.

Le XVII^e héberge actuellement 27 000 entreprises dont 4 000 créées en 2018, preuve de son attractivité pour les jeunes pousses qui ne se projettent plus uniquement dans le centre de Paris. La startup **CarJager**, installée rue Anatole Forge depuis sa création en février 2018, en est un exemple édifiant. Le spécialiste des voitures de collection vient d'annoncer une levée de fonds d'1,2 million d'euros.

La croissance galopante du coworking

2018 marque un nouveau record avec l'ouverture de 250 d'espaces de coworking en Île-de-France et dans les principales métropoles régionales. Plus de 700 centres sont aujourd'hui opérationnels en France. En région parisienne, les espaces de coworking totalisent aujourd'hui plus de 300.000 m², soit près d'1% du parc de bureaux franciliens. Ce chiffre pourrait être multiplié par 10 d'ici 5 ans pour représenter 10% de l'offre disponible.

Pour **Sophie Desmazières** : "Si le parc se développe autant, c'est pour répondre à une demande croissante de la part des entreprises. Sur BureauxLocaux, le nombre de recherches d'espaces de coworking a augmenté de 60% en 2018 par rapport à 2017 !"

Le coworking offre en effet un nouveau rapport à l'immobilier : la consommation d'un usage et non plus de m². Le coworking devrait prendre petit à petit le pas sur le bail 3/6/9, au moins pour les petites et moyennes surfaces. À l'horizon 2030, certains experts estiment que 20% du parc tertiaire sera consommé sous forme d'abonnement.

PRATIQUE

Pour s'y retrouver sur ce marché en plein essor, BureauxLocaux propose désormais de comparer 1.000 offres de coworking ainsi qu'une [carte des prix affichés des espaces de coworking](#).



Prix affichés du coworking à Paris - Ile de France

Villes ▾	Prix bas (€/mois/poste) ▾	Prix moyen (€/mois/poste) ▾	Prix haut (€/mois/poste) ▾
Paris - 75	89	338	1 050
Neuilly-sur-Seine - 92	89	278	650
Boulogne-Billancourt - 92	89	290	600
Puteaux - 92	89	366	650
Courbevoie - 92	89	350	650
Issy-les-Moulineaux - 92	89	215	550
Levallois-Perret - 92	89	333	890

Mise à jour février 2019. Ces prix sont calculés mensuellement à partir des annonces publiées sur BureauxLocaux dans les zones où le volume de données est représentatif ⓘ

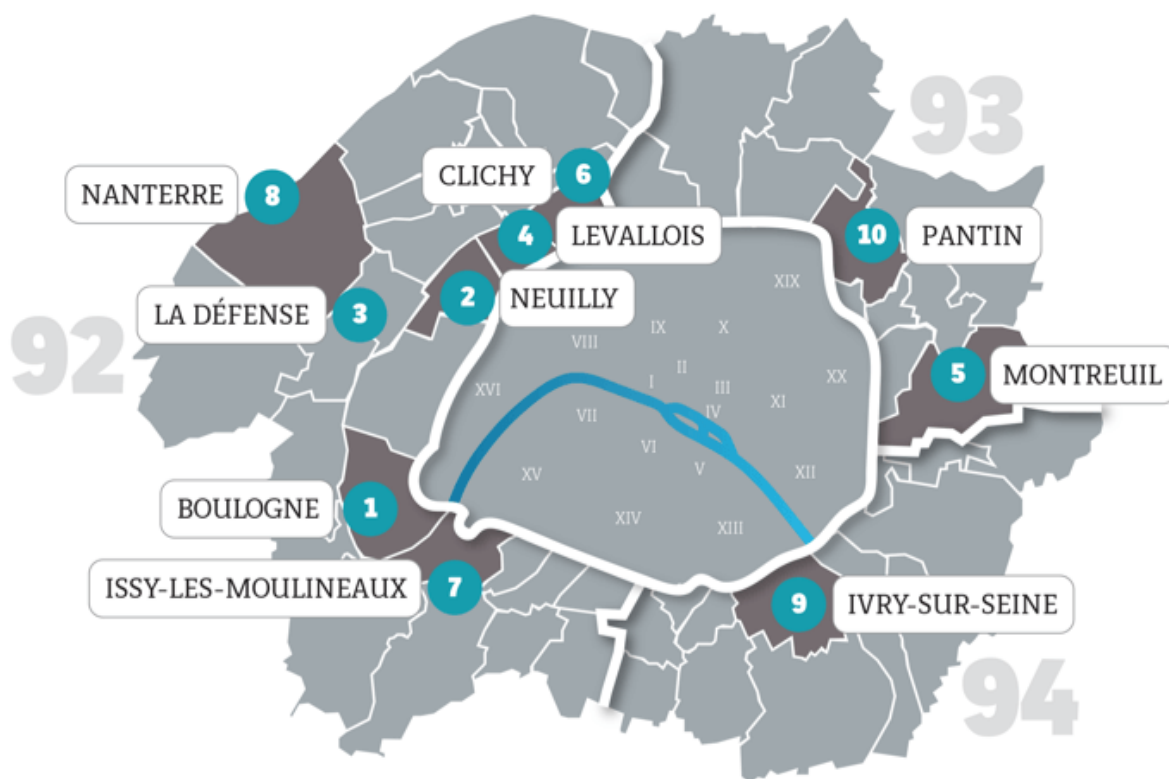
PETITE COURONNE

Boulogne-Billancourt (92) conserve largement la 1^{ère} place du classement avec 12,3% des recherches de bureaux à louer en petite couronne. La sous-préfecture des Hauts-de-Seine affiche actuellement des loyers moyens à 298 €/m²/an. Neuilly-sur-Seine (92) est à la deuxième place des villes les plus recherchées avec des loyers moyens de 408 €/m²/an, un niveau équivalent au XVII^ee limitrophe (435 €/m²/an).

De l'autre côté de la Seine, La Défense est la 3^e place de notre classement avec 9,3% des recherches. Il faut dire que le premier quartier d'affaires européen est en passe de réussir sa mutation : Spaces vient d'y ouvrir l'un des plus grands centres de coworking d'Europe (1.575 postes de travail répartis sur 18.000 m²), de grands ensembles tertiaires y verront le jour dans les prochains mois : les tours Trinity (fin 2019), Alto et Landscape (été 2020), mais aussi la rénovation et l'agrandissement de l'immeuble Berkley rebaptisé Latitude qui proposera 22.140 m² de bureaux au printemps 2020. En attendant, le taux de vacance à La Défense est tombé à 4,6%, son plus bas niveau depuis plus de 10 ans.

BUREAUXLOCAUX

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



BUREAUXLOCAUX

Analyse de + d'1,6M de recherches immobilières d'entreprises réalisées sur BureauxLocaux.com au 2^{ème} semestre 2018

Dans le prolongement du XVII^e arrondissement, le nord-ouest de la capitale constitue un nouveau marché de report pour les entreprises qui peinent à trouver leurs bureaux dans le centre de Paris devenu trop rare. À la 6^e place de notre classement, Clichy (92) signe la plus belle progression observée en 2018 (+2,2 points). Sa voisine Saint-Ouen (93) affiche elle aussi une attractivité en forte hausse (+1,3 point). Bien qu'absente de notre top 10 (12^e), Saint-Ouen profite de l'avancée des travaux de la ligne 14 et gagne 5 places en 2018.

“La ligne 14 dessine de nouveaux quartiers attractifs pour les entreprises. Première étape à l'été 2020 : le tronçon nord qui reliera Mairie de Saint-Ouen à la gare Saint-Lazare en 15 minutes, en passant par la station Clichy - Saint-Ouen. Ces deux villes seront donc les grandes gagnantes de ce chantier colossal débuté en 2013” constate **Sophie Desmazières**.

Classement	Ville	Part des recherches	Tension du marché	Loyer affiché (HT-HC / m ² / an)	
				Moyen	Max
➔ 1 ^{er}	Boulogne-Billancourt (92)	12,6%	Moyenne	298 €	560 €
➔ 2 ^e	Neuilly-sur-Seine (92)	9,4%	Moyenne	408 €	673 €
➔ 3 ^e	La Défense (92)	9,3%	Moyenne	271 €	490 €
➔ 4 ^e	Levallois-Perret (92)	8,4%	Moyenne	328€	601 €
↗ 5 ^e	Montreuil (93)	6,0%	Forte	191 €	350 €
↗ 6 ^e	Clichy (92)	6,0%	Moyenne	202 €	390 €
↘ 7 ^e	Issy-les-Moulineaux (92)	5,4%	Moyenne	280 €	480 €
↘ 8 ^e	Nanterre (92)	5,1%	Faible	208 €	380 €
↗ 9 ^e	Ivry-sur-Seine (94)	4,0%	Moyenne	186 €	355 €
↗ 10 ^e	Pantin (93)	3,7%	Moyenne	178 €	356 €

Source : BureauxLocaux, S2 2018

Au-delà de la qualité des promesses du nouveau réseau de transports, ces deux villes développent également une offre de logements neuve attractive avec un excellent rapport qualité / prix. Autre atout pour plaire aux chefs d'entreprise, l'écosystème économique déjà en place à Clichy avec la présence de grands noms tels que L'Oréal, Bic, Monoprix ou encore Etam. Dans le quartier de la porte Pouchet, [le nouvel immeuble IKO](#) vient d'ailleurs d'inaugurer 9.500 m² de bureaux sur 14 étages. Il sera bientôt suivi par L'Atelier (5.500 m²), Le Plateau, qui proposera 46.000 m² au coeur du futur écoquartier du Bac, ou encore Le Factory et ses 12.500 m² de bureaux déjà réservés par l'institut de sondage BVA qui quittera Boulogne pour Clichy fin 2019.

De son côté, Saint-Ouen est en plein renouveau, notamment avec la construction en cours de 300.000 m² de bureaux dans le nouvel écoquartier des Docks, où s'est installé le Conseil Régional d'Île-de-France en février 2018. La présence de La Manufacture Design (4.000 m²), un ancien bâtiment d'Alstom entièrement repensé par Saguez & Partners apporte une

touche de glamour à ce nouveau quartier. Enfin, l'ouverture d'un hôpital universitaire géant (220 000 m²) en 2027 devrait parachever la transformation de ce quartier. De jeunes entreprises ont d'ailleurs déjà fait le choix de s'y installer, comme la startup Pretto, courtier immobilier en ligne créé en 2017, qui vient d'annoncer une levée de fonds de 8M€.

Enfin, Montreuil (93) continue de gagner du terrain à l'est de la capitale. Cinquième de notre classement, la ville attire les dirigeants avec ses loyers 30% inférieurs au XX^e arrondissement voisin. *"C'est l'une des rares villes qui propose des programmes neufs aux portes de la capitale. On y trouve de grands plateaux de plus de 2.000 m², des surfaces très rares dans Paris"* conclut **Sophie Desmazières**.

Méthodologie

Le Baromètre BureauxLocaux est basé sur l'analyse d'1,6 million de recherches réalisées sur BureauxLocaux.com au 2^e 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 650 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 260.000 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

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

