

IMMOBILIER DE BUREAUX

Île-de-France : Les villes et quartiers qui vont monter en 2020

Vers le rééquilibrage est-ouest de l'Île-de-France

Paris, le 3 juillet 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 1,5 million de recherches immobilières de dirigeants d'entreprises sur BureauxLocaux.com sur les 6 derniers mois. Cette analyse unique en France prend le pouls de la demande en immobilier tertiaire et constitue un indicateur prédictif du marché des bureaux en 2020.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- **À Paris**, le TOP3 des arrondissements les plus recherchés au 1^{er} semestre 2019 sont : le VIII^e (11,8% des recherches), le IX^e (8,4%) et le II^e (8,1%).
- « Cette recherche d'hyper-centralité s'inscrit dans la tendance mondiale de métropolisation, c'est-à-dire, la concentration toujours plus forte des hommes et de l'activité dans les grands pôles urbains. » commente Sophie Desmazières, fondatrice de BureauxLocaux.
- A la quatrième place du classement BureauxLocaux, le Xe confirme son statut de report de l'hyper centre parisien avec un loyer moyen de 430€ HT-HC / m² / an (+18,3% par rapport à 2018). Sophie Desmazières commente : « dans le X^{ème} les prix s'envolent. Il faut dire que cet arrondissement offre un excellent rapport qualité/prix : une desserte unique en transports en commun avec la Gare du Nord et la Gare de l'Est, un cadre de vie en phase avec les attentes des jeunes cadres, mais aussi des loyers inférieurs de 10% au IX^e et de 25% au VIII^e. »
- « Dans l'est parisien, les immeubles mixtes logement-bureaux sont nombreux, ils correspondent bien aux nouvelles attentes des salariés qui aspirent à un cadre de travail qui soit aussi un lieu de vie. A Paris, 50% des emplois sont disséminés dans la ville, en dehors des pôles tertiaires » souligne Sophie Desmazières
- Les loyers parisiens de bureaux atteignent en moyenne 464€ HT-HC / m² / an. Pour le haut de gamme ils vont jusqu'à 1 000 € HT-HC / m² / an.
- Dans la capitale, les loyers ont augmenté en moyenne de 6,2% en 1 an et même jusqu'à 20% dans l'est parisien (X^{ème} et XIX^{ème}).
- La tension monstrueuse dans le centre de la capitale pousse les entreprises vers les quartiers résidentiels de l'Est qui deviennent terres d'accueil pour les entreprises.
- Ainsi, le XX^e, tiré par la Porte des Lilas, gagne 2 places dans notre classement en 2019 (18^{ème}). Ce secteur combine la disponibilité de très grandes surfaces (jusqu'à 20 000 m²) avec une bonne desserte en transports en commun (la ligne 11 qui relie Châtelet en 15 minutes et le nouveau tramway T3bis qui fait le tour de Paris).

- **En petite couronne**, Boulogne (12,5%) conserve largement la tête du classement des villes les plus recherchées suivie de La Défense (11,4%) et Levallois-Perret (9%).
- A l'ouest, la Défense remonte à la 2^{ème} place du classement. Le premier quartier d'affaires européen est en train de réussir sa mutation. 4 nouvelles tours sont en chantier. A l'image d'Hekla, dessinée par Jean Nouvel, les nouveaux gratte-ciels seront plus en osmose avec l'extérieur avec des terrasses et des jardins mais aussi avec des commerces en pied d'immeuble. Leurs usages seront aussi plus flexibles.
- Avec des prix moyens à Nanterre de 200 € HT-HC / m² / an, à La Défense de 300 € HT-HC / m² / an, le croissant ouest de Paris combine des prix deux fois inférieurs à Paris intra-muros avec un réseau de transports en commun (train de banlieue, RER, métro) permettant un accès facile de toute l'Ile-de-France.
- Ivry-sur-Seine est pour la 2^{ème} année consécutive, la seule ville du Val-de-Marne à figurer dans le top 10. Cette commune de 60 000 habitants, en plein chantier développe un parc de tertiaire très attractif de grandes surfaces combiné avec une offre résidentielle en plein essor.
- « Avec une prévision de création de plus de 40 000 emplois de bureaux en 2019 en Ile-de-France (source IEIF sur données Insee et DGAPF), les prix devraient continuer à augmenter fortement en 2020. » conclut Sophie Desmazières.

ET LE COWORKING ?

Le coworking représente aujourd'hui 1,5% des m2 de Bureaux. D'ici 10 ans, ce chiffre devrait être multiplié par 20. La flexibilité qu'offre le coworking correspond aux attentes de liberté de toujours plus d'entreprises, en particulier dans le secteur du numérique.

A Paris, les opérateurs de coworking continuent leur extension avec des prises à bail remarquables : Spaces - 18 000 m² à La Défense, Deskeo - 2 nouvelles adresses rue de Rivoli (Paris 1er) et rue de Cambacérès (Paris 8e) pour une surface totale de 3 500 m², Wojo - 4 600 m² à La Madeleine.

Avec plus de 1000 offres en ligne dans l'Hexagone et [une carte des prix affichés mise à jour en temps réel](#), BureauxLocaux permet désormais aux chefs d'entreprises de s'y retrouver.



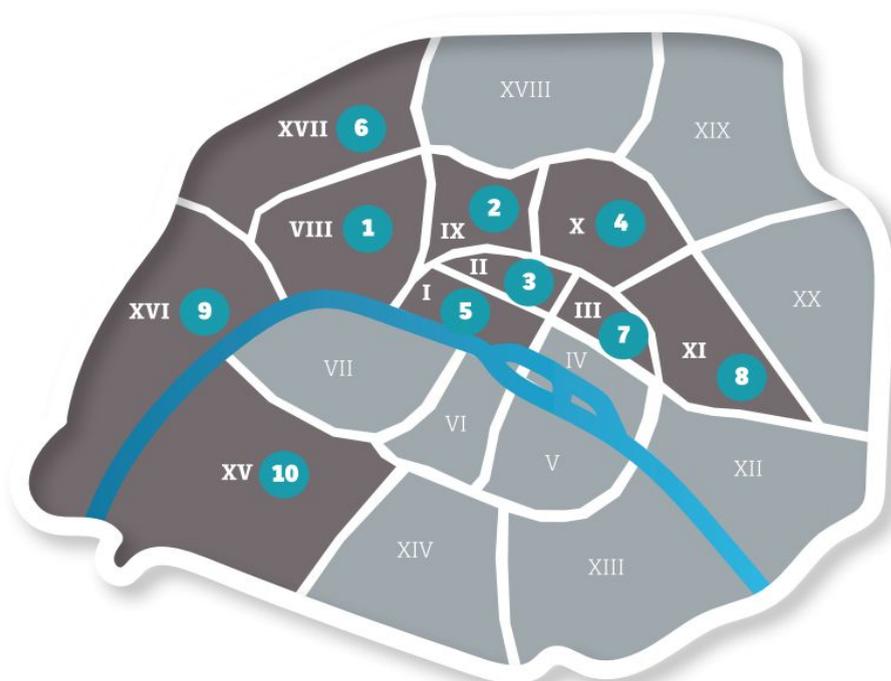
Prix affichés du coworking à Paris - Ile de France

| Villes ▾ | Prix bas (€/mois/poste) ▾ | Prix moyen (€/mois/poste) ▾ | Prix haut (€/mois/poste) ▾ |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Paris - 75 | 135 | 422 | 995 |
| Boulogne-Billancourt - 92 | 258 | 438 | 620 |
| Puteaux - 92 | 263 | 417 | 650 |
| Courbevoie - 92 | 233 | 401 | 550 |
| Levallois-Perret - 92 | 150 | 344 | 890 |

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

BUREAUXLOCAUX

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



BUREAUXLOCAUX

Analyse de + de 3M de recherches immobilières d'entreprises réalisées sur BureauxLocaux.com au 1^{er} semestre 2019

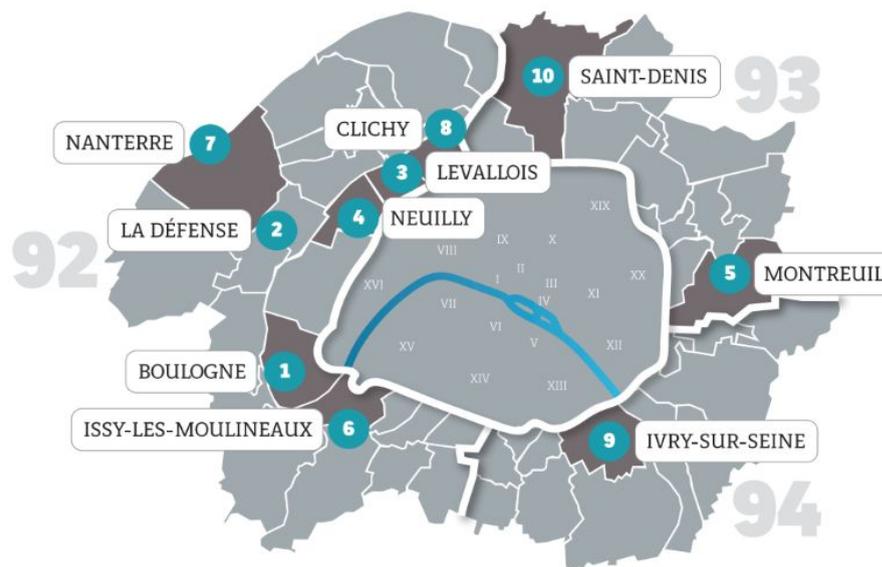
| Classement | Arr. | Part des recherches | Loyer affiché (HT-HC / m ² / an) | | Evolution des loyers |
|------------|-------------------------|---------------------|---|---------|----------------------|
| | | | Moyen | Max | |
| ➔ 1 | Paris VIII ^e | 11,8% | 539 € | 1 000 € | +5,7% |
| ➔ 2 | Paris IX ^e | 8,4% | 471 € | 800 € | +5,7% |
| ➔ 3 | Paris II ^e | 8,1% | 512 € | 800 € | +11,9% |
| ➔ 4 | Paris X ^e | 6,7% | 430 € | 810 € | +18,3% |
| ➔ 5 | Paris I ^e | 6,6% | 520 € | 950 € | +4,8% |
| ➔ 6 | Paris XVII ^e | 6,2% | 440 € | 727 € | +1,4% |
| ➔ 7 | Paris III ^e | 6,2% | 487 € | 863 € | +12,1% |
| ➔ 8 | Paris XI ^e | 5,9% | 386 € | 706 € | +5,1% |
| ➔ 9 | Paris XVI ^e | 5,7% | 478 € | 760 € | +7,0% |
| ➔ 10 | Paris XV ^e | 4,7% | 392 € | 727 € | +5,5% |

Source : S1 2019, BureauxLocaux

PETITE COURONNE

BUREAUXLOCAUX

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



BUREAUXLOCAUX
Analyse de + de 3M de recherches immobilières d'entreprises réalisées sur BureauxLocaux.com au 1^{er} semestre 2019

| Classement | Ville | Part des recherches | Loyer affiché (HT-HC / m ² / an) | | Evolution des loyers |
|-------------------|---------------------------|---------------------|---|-------|----------------------|
| | | | Moyen | Max | |
| ➔ 1 ^{er} | Boulogne-Billancourt (92) | 12,5% | 314 € | 525 € | +3,8% |
| ↗ 2 ^e | La Défense (92) | 11,4% | 304 € | 500 € | +2,4% |
| ↗ 3 ^e | Levallois-Perret (92) | 9,0% | 341 € | 619 € | +2,9% |
| ↘ 4 ^e | Neuilly-sur-Seine (92) | 8,2% | 415 € | 673 € | +1,3% |
| ➔ 5 ^e | Montreuil (93) | 6,3% | 197 € | 374 € | +7,1% |
| ↗ 6 ^e | Issy-les-Moulineaux (92) | 6,0% | 296 € | 480 € | +2,9% |
| ↗ 7 ^e | Nanterre (92) | 5,3% | 207 € | 400 € | -4,7% |
| ↘ 8 ^e | Clichy (92) | 4,7% | 217 € | 390 € | +13,2% |
| ➔ 9 ^e | Ivry-sur-Seine (94) | 4,4% | 185 € | 355 € | +1,6% |
| ↗ 10 ^e | Saint-Denis (93) | 4,3% | 207 € | 360 € | +13,0% |

Source : S1 2019, BureauxLocaux

Méthodologie du baromètre

Le Baromètre BureauxLocaux est basé sur l'analyse de 1,5 million de recherches réalisées sur BureauxLocaux.com au 1er semestre 2019. 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 700 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 haut correspond au prix le plus haut constaté dans les annonces diffusées sur BureauxLocaux lors des 12 derniers mois. Les prix affichés reflètent les attentes des propriétaires, ils n'intègrent en aucun cas les négociations éventuelles et peuvent donc différer des prix réels constatés après signature. Sur le site BureauxLocaux.com, ces prix 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 290.000 visites par mois, 37.000 annonces de bureaux, coworking, commerces et entrepôts, à la location ou à la vente partout en France. Sur BureauxLocaux.com, les décideurs peuvent consulter en temps réel les loyers, les prix de vente et leur évolution dans chaque ville de France. La plateforme permet également aux propriétaires de sélectionner l'agence la plus adaptée pour vendre ou mettre en location un bien immobilier professionnel.

Site web : www.BureauxLocaux.com

Contacts presse

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

Léa Torkmani - ltorkmani@wemaje.fr - 06 16 11 15 21

