

# LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

—  
1T 2024

Étude de marché



## Un début d'année stable

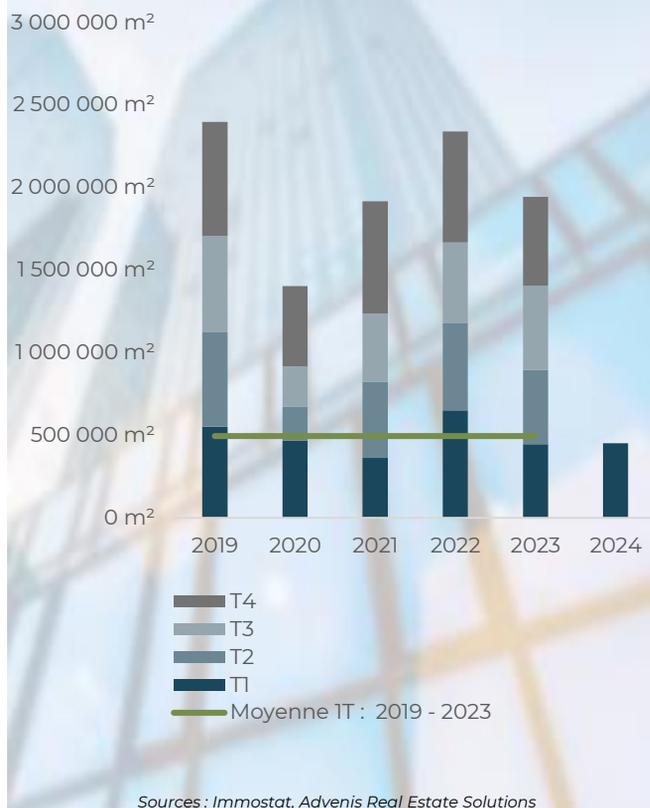
Les incertitudes persistantes sur les plans économique, financier et géopolitique continuent d'entraîner des délais prolongés dans les négociations et le report de certains projets immobiliers. Parallèlement, l'évolution du paysage immobilier, accentuée par l'essor des nouveaux modes de travail hybrides, combinée à une hausse des coûts opérationnels et des loyers élevés, conduisent les utilisateurs à adopter une approche plus prudente. Ils sont désormais plus sélectifs en ce qui concerne l'emplacement, la durabilité et la qualité des bâtiments, préférant attendre un environnement plus stable et favorable avant de concrétiser leurs projets.

En ce début d'année 2024, le marché immobilier tertiaire démarre avec une activité modeste, totalisant 451 700 m<sup>2</sup> placés, en phase avec le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année précédente. Cependant, cette performance reste en deçà de la moyenne quinquennale, avec une baisse de 9 %.

Le marché a maintenu sa robustesse grâce à la concrétisation de plusieurs grandes opérations (> 5 000 m<sup>2</sup>), reportées sur le dernier trimestre. Cette dynamique a permis de soutenir l'activité dans son ensemble. Ces mouvements ont enregistré une croissance remarquable de 32 % par rapport à l'année précédente. Paris a été le principal moteur de cette tendance, concentrant près de deux tiers des commercialisations, pour un volume de 110 100 m<sup>2</sup>. Avec une offre limitée et des espaces de grande taille de plus en plus rares, ce sont notamment les autres secteurs parisiens, en dehors du Centre-Ouest, qui ont capté une part importante de ces transactions.

Cependant, cette dynamique se stabilise dans les zones périphériques, dans un contexte où la centralité se renforce.

## Evolution de la demande placée



**451 700 m<sup>2</sup>**

Placés au 1T 2024



**+ 1 %**

sur un an

En parallèle, Les petites et moyennes surfaces (< 1 000 m<sup>2</sup>) ont fait preuve de résilience, avec seulement une légère baisse de 6 % comparativement à une baisse plus prononcée pour celles de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> (- 21 %). Les PMS continuent ainsi de jouer un rôle central, représentant 37 % des volumes. En revanche, la part des surfaces de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> a diminué au profit des grandes opérations (25 % au 1T 2024 vs 32 % au 1T 2023).

### Des évolutions contrastées

Le marché immobilier tertiaire en Île-de-France continue de se polariser, avec une concentration d'activités dans les zones urbaines. Les quartiers bien établis et bien connectés attirent davantage d'intérêt.

Paris continue de consolider sa position de marché leader, enregistrant une croissance remarquable de 48 % par rapport à l'année précédente, et ce, notamment par l'intermédiaire des grands mouvements. Les secteurs de Paris Centre Ouest et Paris Sud se distinguent particulièrement, avec des augmentations respectives de 20 % et 236 %. Malgré une activité dynamique dans la majeure partie de Paris Sud (12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements), les volumes ont reculé dans le 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissement en raison d'une offre neuve limitée. Par ailleurs, l'activité peine à décoller dans Paris Nord Est, en particulier dans les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, où elle accuse un fléchissement significatif des volumes.

En périphérie, l'activité immobilière présente également des tendances contrastées, avec une croissance notable dans le Nord (+45 % sur un an) et l'Est (+21 % sur un an) de la Première Couronne, tandis que le Sud montre des signes de ralentissement (-59 % sur un an). Dans le Croissant Ouest, la Boucle Nord et Neuilly-Levallois se démarquent avec des performances remarquables, enregistrant respectivement des hausses de 481 % et 72 % sur un an. De plus, Marne-la-Vallée et Cergy affichent par ailleurs une croissance annuelle notable de 210 % et 87 % respectivement.

### Répartition de la demande placée



- Paris Sud
- Paris Quartier Central des Affaires
- Croissant Ouest
- Première couronne
- Paris Centre Ouest (Hors QCA)
- La Défense
- Deuxième couronne
- Paris Nord Est

Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**54 %**

des volumes localisés dans la capitale

## Une progression de la vacance

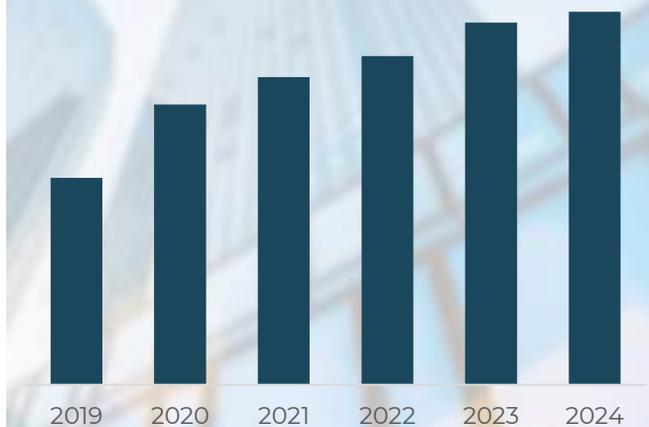
Du côté de l'offre, la dynamique demeure constante. Le stock immédiat atteint 4,9 millions de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre de 2024, affichant une légère progression de 3 % par rapport au trimestre précédent. Les surfaces neuves ont également augmenté de 6 % au sein du marché francilien. Au global, le taux de vacance s'affiche à 8,8 %.

Cette évolution découle en partie de nouveaux programmes immobiliers combinés à des libérations de surfaces en état d'usage. La pression reste forte dans les zones centrales, tandis qu'en périphérie, le taux de vacance demeure élevé.

À Paris, malgré la rareté des offres, des perspectives d'amélioration se dessinent, annonçant un apaisement des tensions et une meilleure fluidité sur le marché. En effet, la capitale a enregistré une augmentation considérable de son offre, notamment dans le Centre-Ouest (hors QCA), ce qui devrait stimuler l'activité. De plus, la vacance progresse aussi dans d'autres secteurs parisiens, avec une hausse de 14 % dans le Nord-Est et de 2 % dans le Sud. Cette croissance générale couplée aux surfaces neuves vacantes laisse entrevoir une reprise vigoureuse du marché.

En revanche, en périphérie, bien qu'il y ait encore quelques disparités à noter, la libération de surfaces continue d'augmenter, maintenant ainsi une certaine pression sur l'offre disponible et les valeurs locatives. Néanmoins, la vacance progresse de façon modérée au sein des secteurs recherchés, soit + 3 % dans le Croissant Ouest (hors La Défense) et + 6 % dans la Première Couronne.

## Evolution de l'offre immédiate



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**4,9 M m<sup>2</sup>**  
de vacance



**+ 3 %**  
Vs 4T 2023

## Des valeurs sous pression

Dans ce contexte, des disparités persistent au niveau des valeurs locatives, renforçant cette dichotomie.

De manière générale, les loyers moyens se sont stabilisés sur un an, se situant à 427 € HT HC/m<sup>2</sup>/an dans le neuf, avec quelques pressions à la hausse dans l'ancien, plus marquée dans les secteurs parisiens, pour atteindre désormais 441 € HT HC/m<sup>2</sup>/an (vs 427 € HT HC/m<sup>2</sup>/an au 4T 2023).

La progression des valeurs devrait se poursuivre dans les secteurs où l'offre est limitée. En périphérie, la fluidité de l'offre stabilise la hausse des valeurs.

Par ailleurs, les mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux > 1 000 m<sup>2</sup> ont connu une légère baisse au cours du 4T 2023, s'établissant à 25,4 % (-0,6 point par rapport au 3T 2023). Les opérations > 5 000 m<sup>2</sup> continuent de bénéficier d'un accompagnement plus significatif, enregistrant une augmentation de 1,9 point en un trimestre.



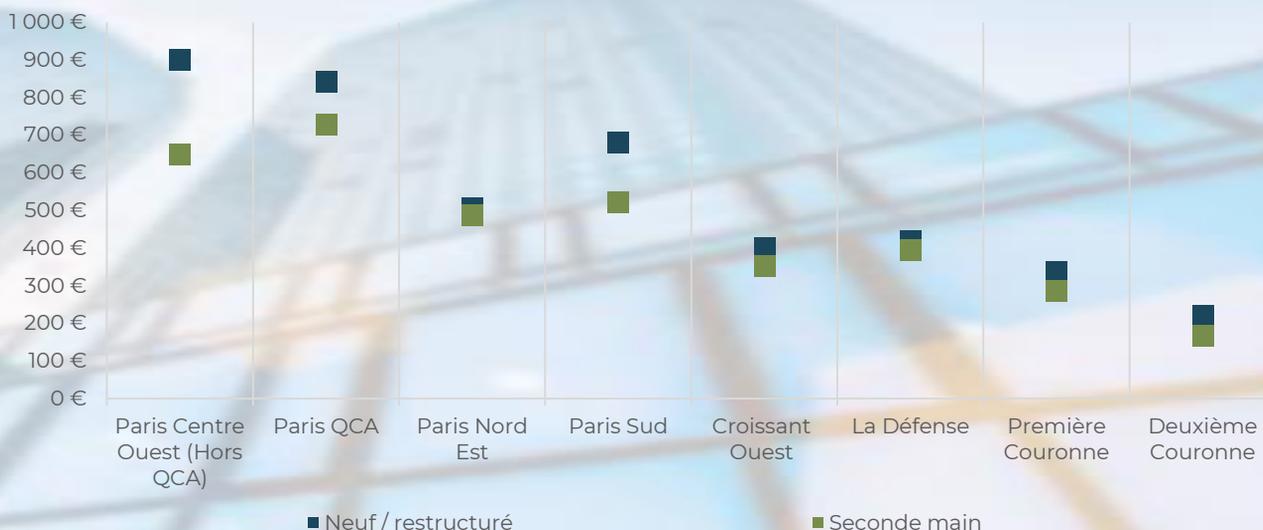
## Les valeurs locatives

Loyer prime  
**1 000 €**

Loyer médian neuf  
**427 €**

Loyer médian seconde main  
**441 €**

### Les loyers moyens par secteur (€HT/m<sup>2</sup>/an)



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



# ADVENIS

Real Estate Solutions

## Directeurs bureaux Ile-de-France

### Serge DA SILVA

Directeur Paris Rive Gauche  
01 40 55 82 92  
92@advenis-res.com

### Alban TARBOURIECH

Directeur Paris Rive Droite  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com

### Yann LOBJOIS

Directeur Ile de France Est  
01 78 99 73 95  
idf.est@advenis-res.com

### Olivia JOSSET

Directeur Ile de France Ouest  
01 30 57 23 00  
idf.ouest@advenis-res.com

## Communication & Marketing

### Delphine GRANGE

Directrice Marketing  
Communication Groupe  
06 23 18 20 48  
delphine.grange@advenis.com

### Karine GAZEAU

Responsable Marketing  
Services Immobiliers  
06 76 99 58 82  
karine.gazeau@advenis.com

### Fatma AKAR

Chargée d'Études  
Immobilières  
06 17 43 72 52  
fatma.akar@advenis.com



Scannez-moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

# ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national  
Des équipes au plus proche de vos actifs



## EN ÎLE-DE-FRANCE

### PARIS RIVE DROITE

Dpt 75  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com  
Directeur : Alban TARBOURIECH

### PARIS RIVE GAUCHE 1<sup>ère</sup> couronne 9294

Dpts 75 92 94  
01 40 55 82 92  
paris@advenis-res.com  
Directeur : Serge DA SILVA

### ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95  
01 78 99 73 95  
idf.est@advenis-res.com  
Directeur : Yann LOBJOIS

### ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95  
01 30 57 23 00  
idf.ouest@advenis-res.com  
Directrice : Olivia JOSSET

### INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France  
01 40 55 82 92  
investissement@advenis-res.com  
Directeur : Cédric HENEMAN

### CORPORATE SOLUTIONS

France  
01 40 55 82 92  
corporatesolutions@advenis-res.com  
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

## EN RÉGIONS

### BAYONNE

Dpt 64  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### BOURGES CHATEAUROUX

Dpt 18  
02 48 25 74 48  
bourges@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### LIMOGES

Dpt 87  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### NANCY

Dpts 54 55 57 88  
07 83 81 84 34  
lorraine@advenis-res.com  
Directeur : Emeric ZDYBAL

### ORLEANS

Dpt 45  
02 38 700 800  
orleans@advenis-res.com  
Directeur : Mathieu RAULIN

### STRASBOURG

Dpts 67 68  
03 88 60 33 61  
strasbourg@advenis-res.com  
Directeur : Serge KRAEMER

### BLOIS

Dpt 41  
02 54 703 703  
blois@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### LA ROCHELLE

Dpt 17  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LYON

Dpts 69 42  
04 26 04 15 07  
lyon@advenis-res.com  
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

### NANTES

Dpt 44  
02 53 78 02 51  
nantes@advenis-res.com  
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

### PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47  
05 53 53 15 04  
perigueux@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### TOULOUSE

Dpts 31 81 82  
05 34 50 91 18  
toulouse@advenis-res.com  
Directeur : Thomas MOUTIER

### BORDEAUX

Dpt 33  
05 56 57 99 53  
bordeaux@advenis-res.com  
Directeur : Thomas MOUTIER

### LILLE

Dpts 59 62  
03 20 88 38 08  
lille@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre POETTE

### LE MANS

Dpt 72  
02 43 861 550  
lemans@advenis-res.com  
Directeur : Cyrille CORNET

### NARBONNE & MONTPELLIER

Dpt 11 & 34  
07 57 48 54 17  
narbonne@advenis-res.com  
Directeur : Loïc ESCAMEZ

### RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35  
02 99 30 85 36  
rennes@advenis-res.com  
Directeur : Hervé PAVY

### TOURS

Dpt 37  
02 47 803 803  
tours@advenis-res.com  
Directeur : Pierre MIGAUT

Siège :  
Tél. : 01 40 55 82 92  
12 rue Médéric, 75017 PARIS  
RCS Paris 479 112 252



[www.advenis-res.com](http://www.advenis-res.com)

Document non-contractuel | © Advenis 2024

 **ADVENIS**  
Real Estate Solutions