



# ESSENTIEL IMMO

BUREAUX  
ÎLE-DE-FRANCE

—  
**T1 2024**

**EVOLIS**

Conseil  
en immobilier  
d'entreprise

01 81 72 00 00  
evolis.fr



# 01

## L'actualité économique En alerte face aux risques géopolitiques

En dépit d'une série de nouvelles encourageantes pour le reste de l'année, le premier trimestre 2024 n'a pas totalement dissipé les craintes pesant sur l'économie française.

Constat liminaire : la croissance fait du sur place avec une industrie très faible et des services un peu plus vigoureux. Selon les dernières estimations de la Banque de France, le PIB français ne connaîtrait qu'une hausse de 0,2 % au premier trimestre. Les commentateurs les plus optimistes estiment que l'objectif de croissance de 1 % sur l'année 2024 reste encore possible, compte tenu de l'amélioration attendue au cours des prochains trimestres.

Premier point positif, le climat des affaires s'améliore. Les difficultés d'approvisionnement et les prix des matières premières observent une trajectoire baissière tandis que les problématiques liées au recrutement, bien que maintenues à un niveau encore élevé, amorcent leur détente (39 % des entreprises les mentionnent en mars, après 41 % en février).

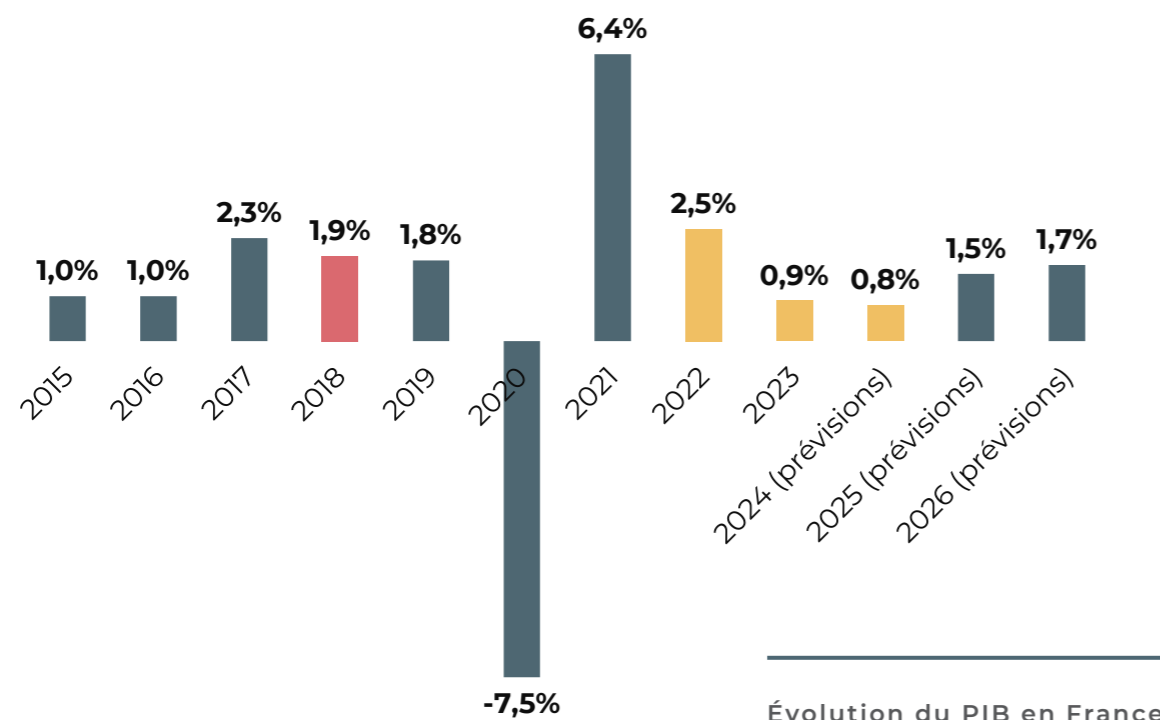
Dans l'ensemble des domaines, à l'exception notable du bâtiment, les enquêtes conjoncturelles de l'Insee laissent entrevoir un regain de confiance pour les prochains mois. Les chefs d'entreprise interrogés sont à la fois plus optimistes sur l'évolution de leurs carnets de commande et sur leurs perspectives d'activité.

Autre sujet d'interrogation majeur, la question de l'inflation n'est pas totalement réglée, bien qu'un ralentissement soit acté depuis plusieurs mois. En mars, la hausse des prix à la consommation a ralenti plus que prévu, à 2,3 % sur un an, après avoir baissé à 3 % en février. Selon l'Insee, ce ralentissement serait principalement imputable à la baisse du coût de l'énergie. Toutefois les prix restants élevés, les Français demeurent encore prudents dans leurs achats. Les acquisitions alimentaires et en biens manufacturés ont progressé de manière très limitée (respectivement de 0,8 % et de 0,5 %).

Signal très encourageant pour l'économie, le moral des ménages se redresse en mars. Moins tournés vers l'épargne, les consommateurs se projettent dans l'avenir et se disent prêts à envisager des achats plus importants. Dans sa dernière note de conjoncture, l'INSEE prévoit une hausse de la consommation de 0,3 % au premier trimestre.

En résumé, l'atonie actuelle de l'économie française s'accompagne d'un mouvement désinflationniste important depuis plusieurs trimestres. Une reprise modérée de la croissance est donc anticipée au cours des prochains trimestres.

Plusieurs inconnues pèsent néanmoins sur ces perspectives positives, à commencer par la persistance d'un contexte international chahuté. Les tensions géopolitiques, en particulier au Moyen-Orient, plongent les marchés financiers dans l'incertitude, comme en témoigne le décrochage des grandes bourses mondiales depuis le début avril. La crainte d'une nouvelle hausse du prix du pétrole qui viendrait retarder voire entraver le cycle attendu de la reprise, incite les économistes à la plus grande prudence pour 2024.



Sources  
BANQUE DE FRANCE, INSEE

### Chiffres-clés *(source INSEE)*

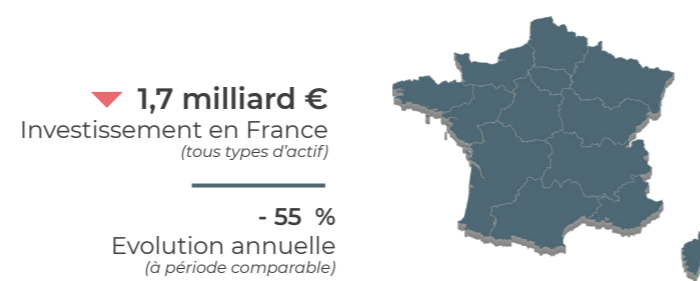
+ 0,1 %  
Évolution du PIB  
au T4 2023

+ 7,5 %  
Taux de chômage  
au T4 2023

+ 2,3 %  
Inflation  
Variation annuelle en mars 2024

98  
Climat des affaires  
Janvier 2024

Sources  
BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS



# 02

## L'investissement Toujours ankylosé

Dans la continuité de ses décisions du quatrième trimestre 2023, la Banque centrale européenne a privilégié au premier trimestre 2024 le statu quo en maintenant ses taux inchangés. Son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure ainsi à son plus haut niveau depuis la création de la zone Euro (4,00 %).

Cette situation provoque, après son reflux de décembre, une nouvelle hausse des taux de rendement obligataire : l'OAT à 10 ans atteint 2,924 % au 2 avril 2024 (+ 32,9 points de base en un trimestre). Conséquence logique de cette décompression, l'État a une nouvelle fois relevé les taux d'usure : celui des prêts compris entre 10 et 20 ans progresse trimestriellement de 12 points de base et s'établit à 6,13 %.

Ces contraintes monétaires continuent d'entraver le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : seulement 1,7 milliard d'euros a été investi au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 dans l'Hexagone, un volume en recul annuel de 56 % et inférieur de 68 % à la moyenne quinquennale (à période comparable). Il s'agit même du plus mauvais démarrage du marché français depuis plus d'une décennie.

De manière significative, les grandes opérations supérieures à 100 millions d'euros ont quasiment disparu du paysage : seules deux transactions de cette envergure sont recensées au 1<sup>er</sup> trimestre contre six un an auparavant :

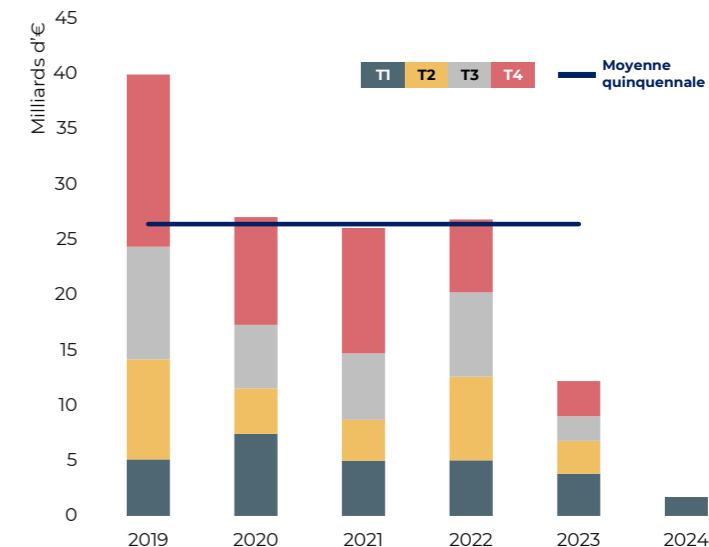
l'arbitrage au profit de PONTEGADEA de l'immeuble Grand Opéra dans le 9<sup>e</sup> arrondissement et l'acquisition en joint-venture par SOFIDY et KLÉPIERRE du centre commercial O'Parinor à Aulnay-sous-Bois. Cette dernière opération témoigne également de l'avancée de la phase de réajustement, parfois brutal, des valeurs que le marché traverse depuis maintenant plusieurs trimestres. Valorisé avant COVID jusqu'à 600 millions d'euros, cet actif s'est finalement échangé pour moins de 200 millions d'euros, soit à un taux de rendement supérieur à 10 %. Ainsi, si des divergences peuvent encore exister entre les attentes des vendeurs et les estimations des acquéreurs, de plus en plus d'acteurs tendent à s'accorder sur de nouvelles valeurs de marché, ou y sont contraints.

Ce consensus naissant couplé à l'annonce par la BCE d'une première baisse de ses taux directeurs en juin permet d'espérer un redémarrage progressif des investissements au cours du second semestre. Cette configuration laisserait envisager un atterrissage annuel supérieur à 10 milliards d'euros, et ce, en dépit de ce premier résultat trimestriel famélique.

Cependant, la prudence reste de mise. En effet, outre ces éléments conjoncturels, le marché reste soumis à un ensemble de défis structurels : la baisse de la collecte nette des fonds immobiliers se poursuit, la lutte contre l'artificialisation des sols et la raréfaction des réserves foncières s'intensifie, l'entrée en vigueur du PLU Bioclimatique à Paris est prévue pour 2025, le marché locatif des bureaux demeure orienté à la baisse dans les territoires périphériques, le secteur de la construction et de la promotion immobilière reste encore confronté à de nombreuses problématiques ...

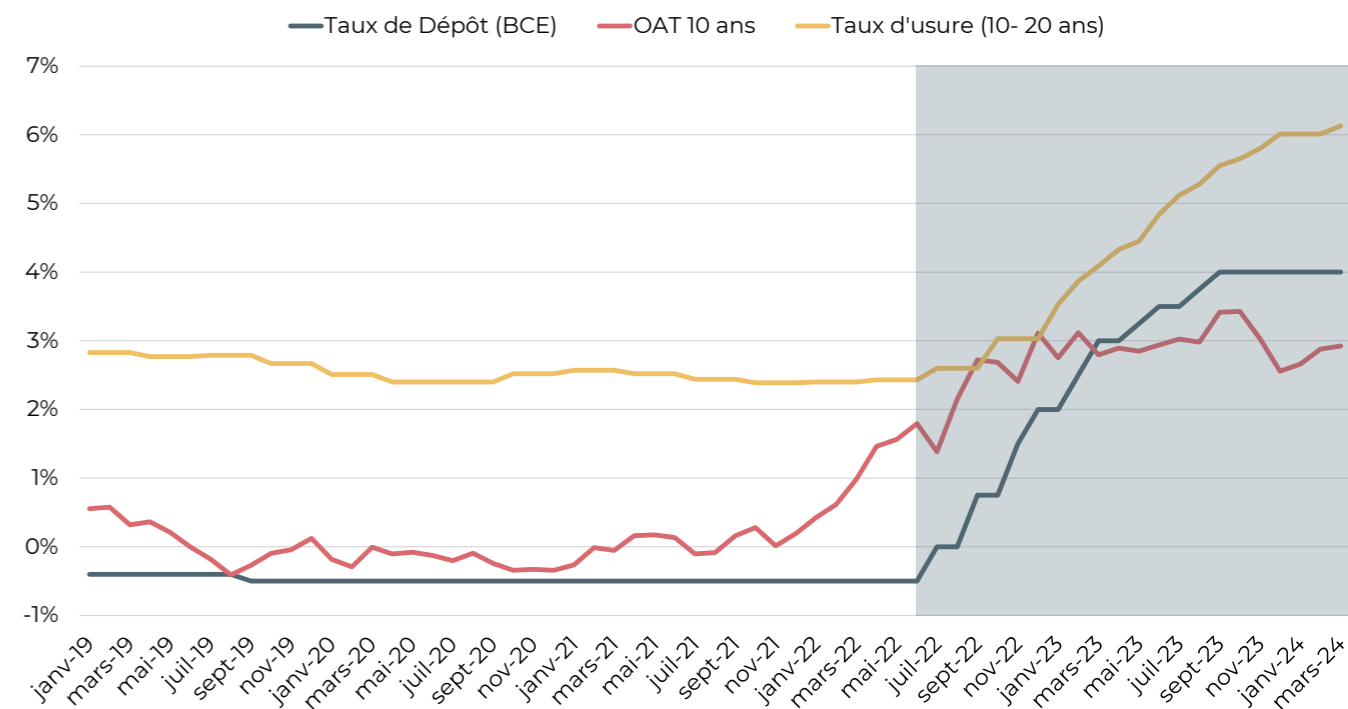
Tous ces sujets constituent autant de contraintes potentielles, défavorables à la bonne tenue du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise.

Sources  
BCE, BDF, ASPIIM, IMMOSTAT, EVOLIS



Historique des montants investis

Sources  
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des taux (à fin de période)

Sources  
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

# 03

## L'investissement (bureaux)

Le pire démarrage depuis 2009

La morosité de l'environnement économique pèse toujours sur le dynamisme des investissements en bureaux : à peine 644 millions d'euros ont été engagés en France au cours de ce premier trimestre 2024.

L'Île-de-France contribue pour 63 % à ce résultat, soit 405 millions d'euros. À période comparable, ce volume francilien accuse un repli annuel de l'ordre de 67 % et se situe près de 85 % sous la moyenne quinquennale. Il s'agit là du plus mauvais résultat enregistré au 1<sup>er</sup> trimestre depuis 2009.

L'acquisition par PONTEGADEA de l'immeuble Grand Opéra pour plus de 200 millions d'euros constitue la principale opération de ce début d'année. Largement soutenu par cette dernière, le Quartier central des affaires de Paris concentre plus de 80 % des sommes engagées en Île-de-France et enregistre même une progression annuelle de l'ordre de 10 % (à période comparable). Le reste du marché parisien a quasi été atone : seulement 22 millions d'euros ont été investis, au travers de petites signatures situées dans les arrondissements au sud de Paris.

En dehors de la capitale, le ralentissement est encore plus conséquent : seules deux opérations (d'un montant unitaire supérieur à 4 millions d'euros) ont été actées, toutes les deux en Première Couronne, pour un total de 56 millions d'euros. En parallèle, les marchés du Croissant Ouest, de La Défense et de la Deuxième Couronne ont été pour leur part totalement inertes.

Cette configuration témoigne, dans la lignée des tendances déjà identifiées lors des trimestres précédents, d'un marché des bureaux fortement polarisé, divisé entre d'une part, des quartiers d'affaires et des centres tertiaires plébiscités et, d'autre part, des secteurs périphériques en déshérence progressive. Par ailleurs, l'évolution des modes de travail à la suite de la crise sanitaire a largement impacté les demandes exprimées par les utilisateurs. Ainsi, de nombreuses entreprises ont revu à la baisse leurs besoins de surfaces et se focalisent en priorité sur les immeubles les mieux situés, les plus labélisés et disposant des offres servicielles les plus complètes. Dans ces conditions, les investisseurs privilégient largement les opérations core. Toutefois, la raréfaction de l'offre, en particulier dans le QCA, peut conduire certains acteurs à se tourner vers des opérations core + voire value-add mais uniquement pour des actifs disposant d'une bonne localisation.

En périphérie, en particulier dans les secteurs où le déséquilibre entre l'offre et la demande est le plus fort, les problématiques liées aux baisses de valorisation et de rendement tendent à se multiplier et l'avenir des actifs les plus précaires apparaît de plus en plus en pointillé. Ainsi, les projets de redéveloppement d'immeubles de bureaux vont probablement croître dans les prochaines années, à l'image de l'acquisition par HINES de l'immeuble Liberté 1 à Charenton-le-Pont pour 51 millions d'euros dans le cadre d'un projet de reconversion en résidence étudiante.

Toutefois, tous les actifs périphériques ne disposent pas d'un potentiel de transformation et certains investisseurs seront donc confrontés à des ventes forcées. Symbole de ces opérations *distressed*, l'arbitrage du Spallis à Saint-Denis pour un montant proche de sa charge foncière devrait être finalisé au début du deuxième trimestre 2024.

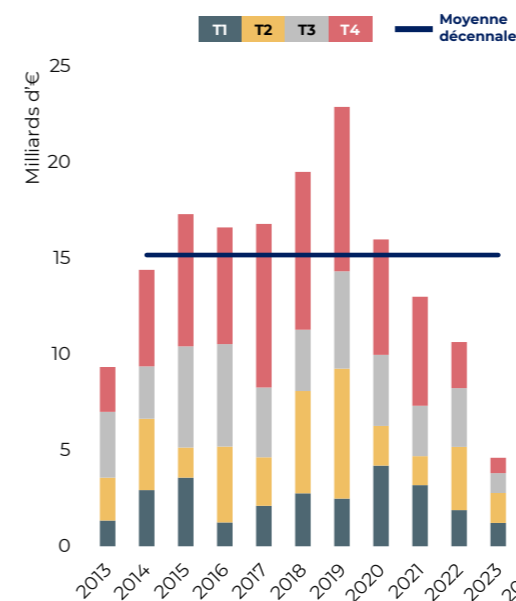
Sources  
IMMOSTAT, EVOLIS

▼ 1,7 milliard €  
Investissement en France  
*(tous types d'actif)*

38 %  
Part des bureaux  
(soit 644 millions d'€)

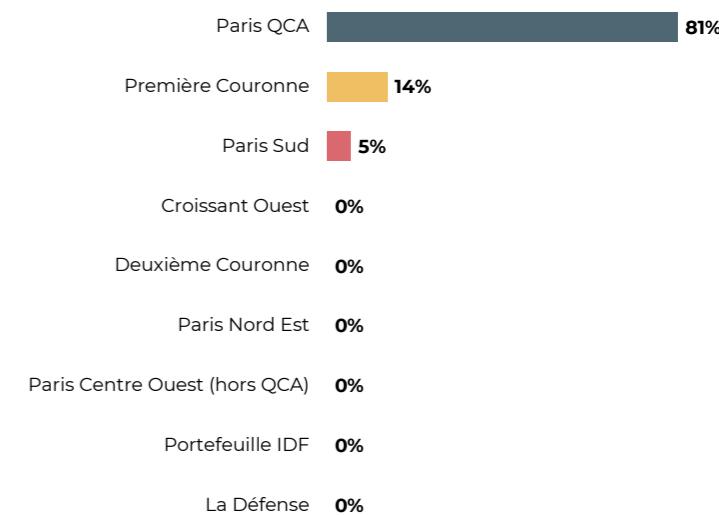
▼ 885 millions €  
Investissement en Île-de-France  
*(tous types d'actif)*

46 %  
Part des bureaux  
(soit 405 millions d'€)



### Évolution des montants investis

Sources  
IMMOSTAT, EVOLIS



### Répartition géographique des montants investis

Sources  
IMMOSTAT, EVOLIS





# Le marché utilisateur (bureaux)

## Santé fragile

Le premier trimestre 2024 n'officialise pas de rupture franche avec l'an passé. 451 690 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 3 mois, soit à peu près autant qu'au premier trimestre 2023 (+ 2 % en comparaison annuelle).

Cette apparente stabilité ne doit pas cacher la santé fragile du marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France. L'activité transactionnelle reste à un niveau faible au regard de l'historique, actant un repli de l'ordre de 14 % par rapport à la moyenne décennale.

Si le volume commercialisé reste sensiblement le même qu'en 2023, la configuration du marché a profondément évolué en un an. En 2023, les grands utilisateurs s'étaient montrés particulièrement frieux au premier trimestre : seules 9 transactions > 5 000 m<sup>2</sup> avaient été signées, exclusivement en dehors de Paris. Au T1 2024, cette demande s'est largement recentrée sur Paris et sur les communes avoisinantes, tandis qu'aucune transaction n'a été enregistrée en Deuxième Couronne.

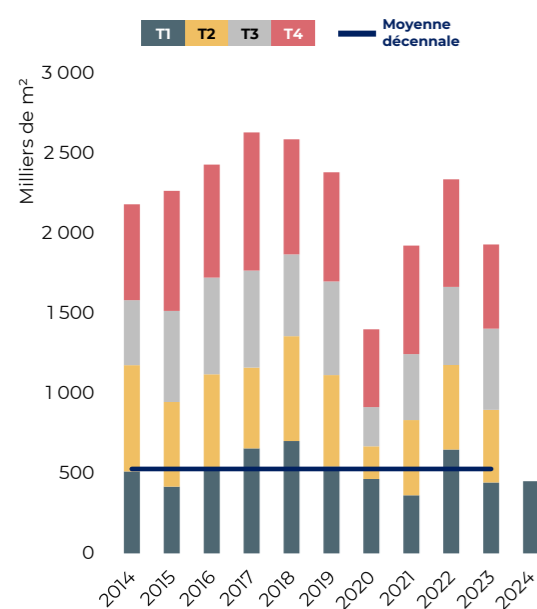
Le créneau > 5 000 m<sup>2</sup> a retrouvé une part de marché significative de 40 % : 17 signatures ont été recensées, totalisant un volume trimestriel de 182 650 m<sup>2</sup>. À l'inverse, les créneaux des petites et moyennes surfaces font état d'un rythme de commercialisation en berne. Avec 618 signatures, contre 634 en 2023, la baisse sur le segment < 1 000 m<sup>2</sup> demeure toutefois

limitée à 6 %. Les petites surfaces conservent ainsi une part de marché relativement stable, proche de 35 %, ce qui ne constitue pas une anomalie sur le marché francilien. Pour le *mid-market*, le repli annuel du marché de 21 % est plus significatif, avec 112 740 m<sup>2</sup> commercialisés en 3 mois. Ce segment voit sa part chuter de 32 % à 25 %, avec 63 signatures contre 72 l'an passé.

Plus que jamais, Paris confirme son rôle de cœur névralgique du marché des bureaux en Île-de-France. Avec 215 430 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au T1 2024, la capitale concentre 54 % de l'activité transactionnelle à l'échelle régionale. La bonne santé du marché parisien se traduit également par une hausse de 12 % de la demande placée comparée à la moyenne décennale (à période comparable). Ce dynamisme repose essentiellement sur la concrétisation de 8 transactions > 5 000 m<sup>2</sup>. Le contraste avec le T1 2023 est sans appel, alors que ce segment de marché était resté atone l'an passé.

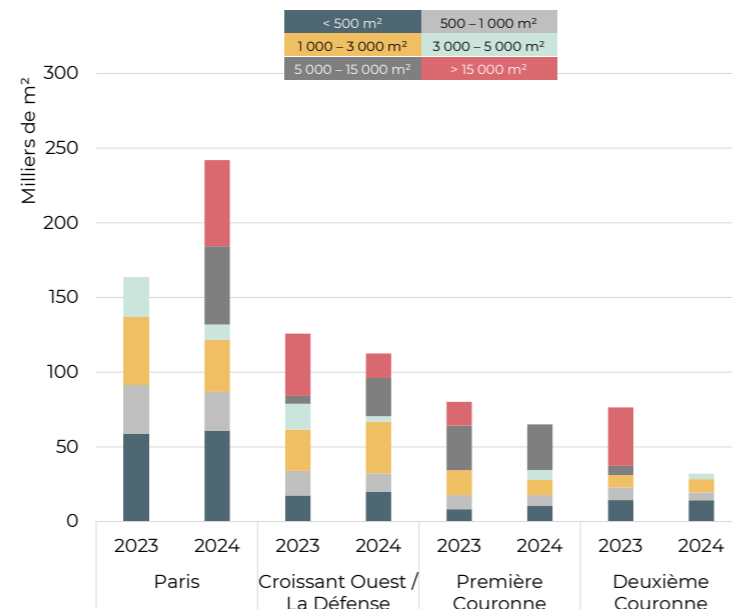
**Chiffres-clés au T1 2024**  
(source IMMOSTAT, EVOLIS)

- ▼ **451 690 m<sup>2</sup>**  
**Demande placée**  
+ 2 % en évolution annuelle
- ▲ **17**  
**Transactions > 5 000 m<sup>2</sup>**  
contre 8 au T1 2023
- ▲ **4 902 000 m<sup>2</sup>**  
**Offre immédiate**  
+ 11 % en évolution annuelle
- ▲ **8,8 %**  
**Taux de vacance**  
contre 8,0 % au T1 2023



Évolution de la demande placée en Île-de-France

Sources IMMOSTAT, EVOLIS

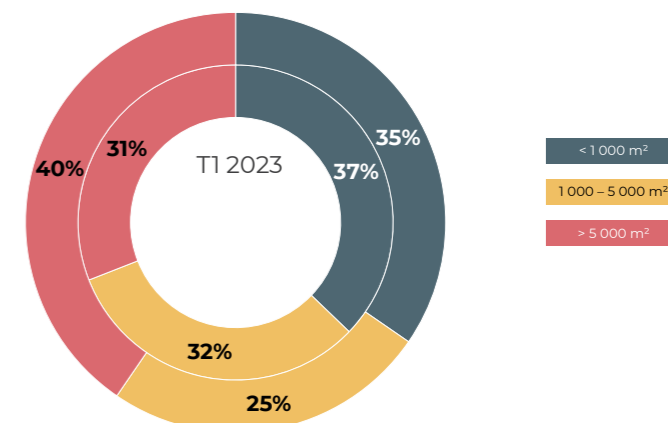


Répartition géographique de la demande placée

Sources IMMOSTAT, EVOLIS

### Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources IMMOSTAT, EVOLIS



## Les bureaux (suite)

Cette primauté accordée à la capitale traduit toujours le fort désir de centralité des utilisateurs. Paris concentre ainsi 60 % de la demande placée > 5 000 m<sup>2</sup>, avec un volume proche 110 000 m<sup>2</sup> : une telle configuration ne s'était pas présentée depuis 10 ans sur le marché francilien.

D'une surface de 41 000 m<sup>2</sup>, la prise à bail de l'immeuble « The Good One » par la Caisse des Dépôts (CDC) constitue la signature majeure de ce début d'année. Dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, la société France Télévisions s'est positionnée sur 16 000 m<sup>2</sup> dans l'ensemble QU4DRANS NORD. À ces deux signatures viennent s'ajouter la transaction de Danone sur les 11 000 m<sup>2</sup> de l'immeuble Hermione (9<sup>e</sup> arrondissement) et celle de la BPI, d'une surface similaire, dans l'actif Le Lumière (12<sup>e</sup> arrondissement).

Avec 340 signatures enregistrées au T1 2024 contre 361 l'an passé, les petites surfaces < 1 000 m<sup>2</sup> affichent un léger repli annuel de 5 %. Ce segment ne concentre plus que 36 % du marché parisien contre 56 % l'an passé. Enfin, la vraie ombre au tableau concerne le segment intermédiaire, accusant un fort repli annuel de 37 %. Seules 25 signatures, comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> ont été actées depuis le début de l'année, soit un volume de 45 000 m<sup>2</sup> alors qu'en moyenne 65 000 m<sup>2</sup> sont commercialisés trimestriellement.

Géographiquement, trois sous-secteurs se distinguent au T1. Le Quartier Central des Affaires (QCA) demeure la destination phare de la capitale pour les entreprises, avec un volume commercialisé de 87 000 m<sup>2</sup>, en progression annuelle de 6 %. L'activité dans le secteur Paris 12-13, boostée par la transaction record de la CDC, atteint en 3 mois un niveau comparable à celui d'une année complète. Enfin, avec 40 800 m<sup>2</sup>, le secteur Paris Centre Ouest Hors QCA affiche également un volume significatif, supérieur de 43 % à la moyenne décennale.

En dehors de Paris, le Croissant Ouest et le quartier d'affaires La Défense concentrent 25 % de l'activité transactionnelle en Île-de-France, avec près de 112 520 m<sup>2</sup> commercialisés (- 11 % en évolution annuelle). Preuve que ce secteur peine à retrouver le rythme de commercialisation qui était le sien avant la crise sanitaire, le décalage avec la moyenne décennale est plus important encore, de l'ordre de 30 %. Tous les segments de marché sont impactés par ce ralentissement. Au nombre de 5 au T1 2024, les transactions > 5 000 m<sup>2</sup> représentent 37 % de l'activité. Seule une signature dépasse 15 000 m<sup>2</sup>, il s'agit de la prise à bail d'Elis Service dans l'immeuble Kupka A, à La Défense. Davantage impacté, le segment compris entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> a également marqué le pas (- 15 % en un an).

Après avoir connu une année 2023 en demi-teinte, l'activité transactionnelle dans le secteur Neuilly-Levallois renoue avec un niveau de commercialisation en adéquation (+1%) avec la moyenne décennale. À l'inverse, le secteur La Défense affiche toujours des résultats mitigés, inférieurs de 30 % à la moyenne décennale. Moins

de 33 000 m<sup>2</sup> ont ainsi été commercialisés en 3 mois. L'absence de dynamisme sur le créneau intermédiaire a été particulièrement pénalisant ce trimestre.

La Première Couronne observe un début d'année assez terne comparé à l'an passé. Avec 65 200 m<sup>2</sup> commercialisés, son marché affiche un repli annuel de 19 % de. Rapporté à la moyenne décennale, le recul est encore plus important, de l'ordre de 25 %. Il est toutefois « rassurant » de constater que cette baisse est imputable au créneau > 5 000 m<sup>2</sup> (- 33 % en évolution annuelle), par essence susceptible de connaître de plus amples variations. À l'inverse, les segments des petites et moyennes surfaces résistent bien mieux et présentent des volumes stables par rapport au T1 2023.

La Première Couronne Sud retrouve un rythme de commercialisation plus modeste, où moins de 20 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 3 mois. La prise à bail de 5 350 m<sup>2</sup> dans l'immeuble High Line à Montrouge par le Ministère des Solidarités et de la Santé s'est révélée insuffisante pour soutenir la comparaison avec les trois signatures > 10 000 m<sup>2</sup> enregistrées l'an passé. Signe positif quant à la profondeur du marché, l'activité transactionnelle est en progression sur les autres créneaux de surface, avec une belle remontée du segment intermédiaire (5 signatures contre 1 l'an passé).

À l'inverse, le marché des bureaux en Première Couronne Nord redresse le cap par rapport au T1 2023 (+ 45 % en tendance annuelle), mais reste inférieur de 15 % à la moyenne décennale. Ce sursaut est lié à une signature < 5 000 m<sup>2</sup>, concentrant à elle-seule 57 % du marché (SNCF, 14 000 m<sup>2</sup>, les Grandes Serres à Pantin), alors que l'activité sur les petites et moyennes surfaces se contracte de 19 % et 12 %. Le marché de la Première Couronne Est progresse également, mais à l'aune d'une année 2023 peu dynamique. Avec 11 500 m<sup>2</sup> commercialisés, ce marché reste en deçà de son potentiel.

Enfin, la correction est sévère en ce début d'année en Deuxième Couronne : le marché des bureaux enregistre ce T1 2024 l'un de ses pires résultats trimestriels. Avec 32 015 m<sup>2</sup> commercialisés, la demande placée recule de 58 % par rapport à l'an passé, et affiche un repli significatif de 52 % comparé à la moyenne décennale.

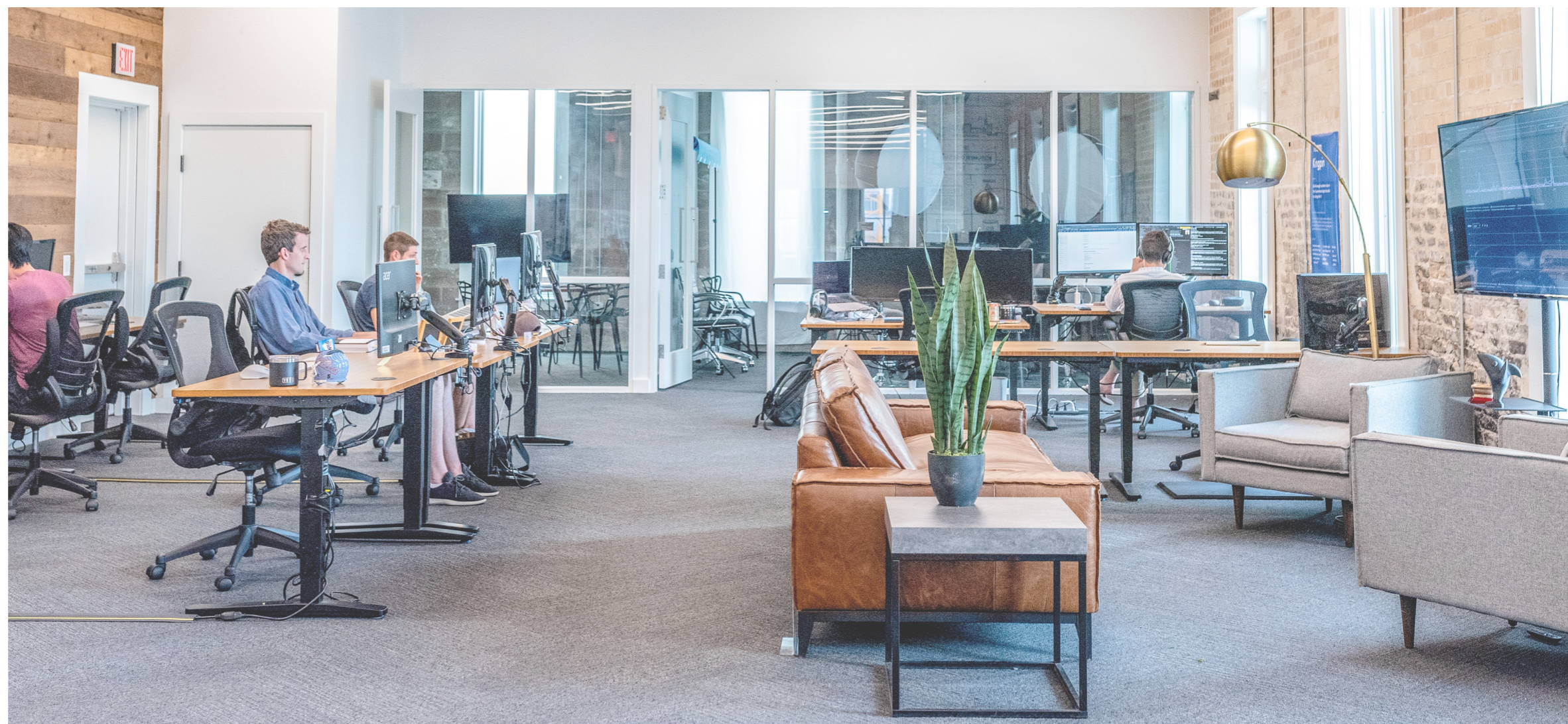
Cependant, malgré une indéniable baisse de régime, le ralentissement de ce marché doit être relativisé. Il convient de souligner que la bonne performance de l'activité au T1 2023 reposait en grande partie sur la prise en compte de la création du Campus STELLANTIS à Poissy d'une surface avoisinant 39 000 m<sup>2</sup>. Une transaction d'une telle superficie reste exceptionnelle. La baisse

du marché en 2024, quelque peu faussée par cette transaction XXL ne doit donc pas être surinterprétée.

La santé de l'activité transactionnelle demeure néanmoins fragile : aucune transaction > 5 000 m<sup>2</sup> n'ayant été signée en 2024 ; le marché repose exclusivement sur les créneaux des petites et moyennes surfaces, qui réalisent des performances modestes. Fait notable, le créneau des ventes à utilisateur a été particulièrement dynamique. Totalisant un volume 9 400 m<sup>2</sup>, les 17 acquisitions du T1 2024 concentrent 41 % du marché, contre 4 % l'an passé, où seule une dizaine de ventes avait été concrétisée, toutes inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Le sous-secteur Marne-la-Vallée observe un léger rebond de la demande placée (+ 5 % par rapport à la moyenne décennale), mais les volumes restent limités au regard de l'historique. La configuration est identique pour le Pôle de Cergy (+ 8% par rapport à la moyenne décennale, avec 1 745 m<sup>2</sup> commercialisé en 3 mois). En dehors de ces deux marchés, l'ensemble de sous-secteurs de la Deuxième Couronne est en repli par rapport à 2023.

Sources  
IMMOSTAT, EVOLIS



# Les bureaux (suite)

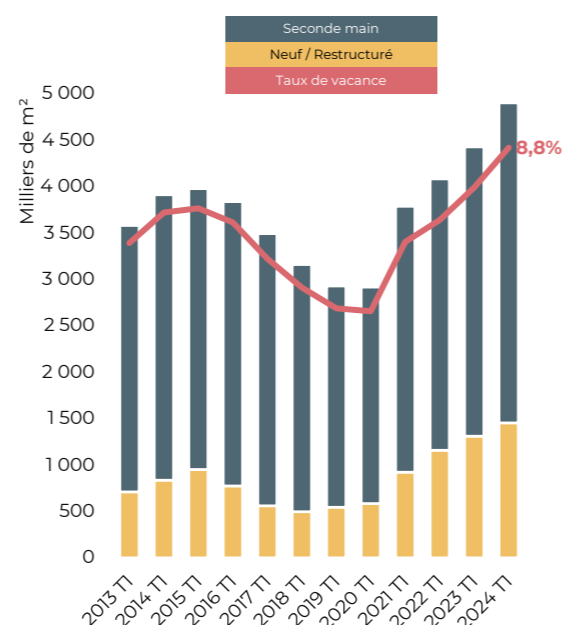
Concernant les disponibilités en Île-de-France, la tendance est toujours à la hausse, avec une progression annuelle de 11 %. 4 902 000 m<sup>2</sup> sont ainsi vacants à la fin du T1 2024. L'offre immédiate se consolide dans tous les secteurs franciliens, en particulier à Paris et en Première Couronne. Bien que l'offre disponible reste fortement polarisée, un rééquilibrage très progressif en faveur de la capitale est notable.

En hausse annuelle de 21 %, les disponibilités poursuivent ainsi leur consolidation dans Paris, bien que le taux de vacance général reste faible à 4,2 %. À l'exception du QCA, tous les sous-secteurs parisiens observent une remontée de leur offre immédiate, mais l'écart entre leur taux de vacance respectif témoigne de la configuration profondément hétérogène de l'offre parisienne. Le QCA reste le territoire le plus offreur avec 162 000 m<sup>2</sup> disponibles, mais affiche un taux de vacance faible, de 2,3 %. À l'autre bout du spectre, le secteur Paris 18-19-20 dispose d'un volume vacant similaire, mais d'un taux de vacance largement supérieur de 11 %.

Concentrant 36 % des surfaces disponibles de l'Île-de-France, le Croissant Ouest et la Défense disposent d'un stock important d'environ 1 745 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, après plusieurs trimestres de hausse continue, l'offre immédiate progresse sur un rythme bien plus limité (+ 4 % en un an) une situation principalement imputable au ralentissement des livraisons. Les mètres carrés vacants sont principalement concentrés dans les sous-secteurs La Défense et Péri-Défense, qui affichent des taux de vacance parmi les plus élevés d'Île-de-France (respectivement 15,5 % et 22,2 %).

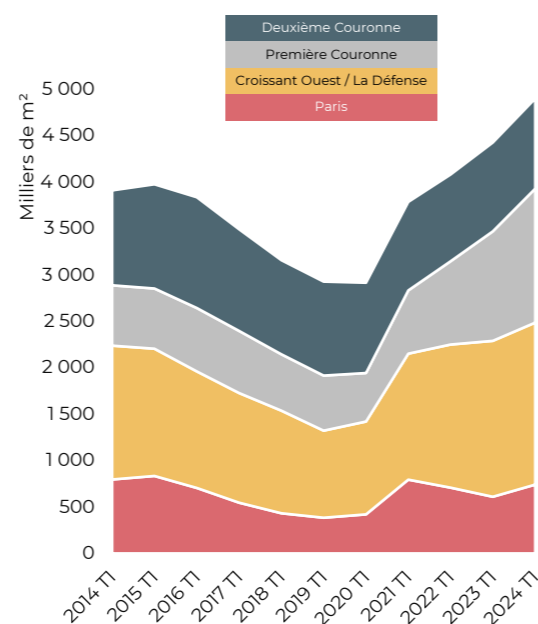
En Première Couronne, les disponibilités continuent de s'étoffer et dépassent 1,4 millions de m<sup>2</sup> : le taux de vacance global du secteur atteint un pic, à 17,8 %. L'offre neuve progresse plus fortement (+ 24 % en un an) que l'offre de seconde main (+ 21 %). Liés aux opérations de renouvellement urbain dans le cadre du Grand Paris et de la tenue de Jeux Olympiques 2024, les programmes neufs sont majoritairement livrés en Première Couronne Nord et Sud, venant alimenter des territoires déjà largement sur-offreurs. Le taux de vacance en Première Couronne Nord atteint 26,3 %, un niveau record pour ce secteur qui concentre 55 % des surfaces vacantes. Disposant d'une offre pléthorique, de qualité, à proximité de Paris, l'avenir de ce secteur dépendra de sa capacité à attirer les utilisateurs, séduits par des niveaux de loyers abordables.

En hausse annuelle de 2 %, l'offre immédiate en Deuxième Couronne progresse légèrement et atteint 972 000 m<sup>2</sup>. Les surfaces neuves progressent plus rapidement que celles de seconde main, un élément positif quant à l'évolution de la qualité du parc de bureaux dans ce secteur. Dans cette configuration, le taux de vacance global demeure proche de 5 %. Territoire le plus offreur, le secteur Deuxième Couronne Sud concentre 35 % des disponibilités pour un taux de vacance à 10 %.



Évolution de l'offre immédiate et du taux de vacance en Île-de-France

Sources IMMOSTAT, EVOLIS



Répartition de l'offre immédiate par secteur géographique

Sources IMMOSTAT, EVOLIS

À l'échelle de l'Île-de-France, les valeurs locatives demeurent stables comparé au T1 2023. Le loyer moyen pour des surfaces neuves ou restructurées s'élève à 441 €/m<sup>2</sup>/an au T1 2024, soit une légère hausse de 3 %. Pour des surfaces de seconde main, le loyer moyen demeure à 427 €/m<sup>2</sup>/an à la fin du T1 2024.

Le bon dynamisme de l'activité locative oriente les valeurs à la hausse dans la capitale. Sur le segment neuf / restructuré, la progression des loyers est généralisée à l'ensemble des arrondissements. La plus forte évolution se constate dans le secteur Paris Centre Ouest Hors QCA (PCO) où plusieurs prises à bail sur des actifs neufs et restructurés ont fait grimper le loyer moyen neuf à 900 €/m<sup>2</sup>/an, soit une progression de 38 % en un an.

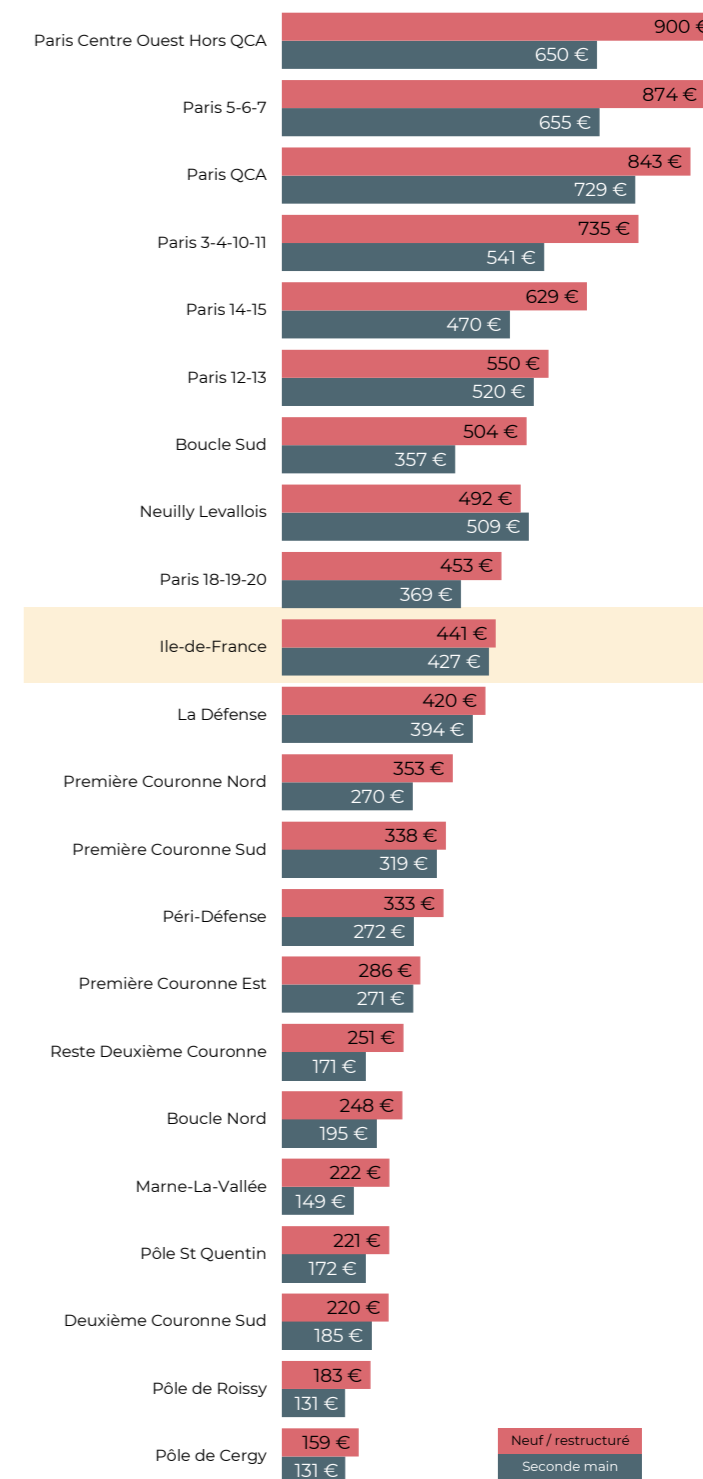
Sur le marché de seconde-main, la hausse des loyers s'avère moins prononcée que pour le marché de première main. C'est toujours dans le QCA que se rencontrent les valeurs les plus hautes de la capitale : estimé à 729 €/m<sup>2</sup>/an, le loyer moyen de seconde main gagne ainsi 7 % en un an.

Dans le Croissant Ouest, en raison d'une activité peu dynamique, les valeurs locatives ont connu des corrections dans la majorité des secteurs, à l'exception des loyers du sous-secteur Neuilly-Levallois qui opèrent un fort rattrapage sur le marché du neuf (+ 22 %). Les valeurs locatives de la Défense sont significativement en baisse, compte tenu du décalage entre offre abondante et demande restreinte. Le loyer moyen pour des bureaux neufs s'établit ainsi à 420 €/m<sup>2</sup>/an, en repli de 19 % en un an.

Les valeurs locatives en Première Couronne Sud sont très légèrement orientées à la baisse, que ce soit sur le marché du neuf comme celui de seconde-main. En revanche, les loyers des secteurs Nord et Est, en raison du rebond de l'activité constaté par rapport à 2023, opèrent un fort rattrapage. Le loyer moyen de seconde-main progresse ainsi de 14 % en Première Couronne Nord et jusqu'à 31 % en Première Couronne Est.

Corrélés à l'absence de relief de l'activité locative, les loyers en Deuxième Couronne restent stables, voire en légère baisse, que ce soit sur le marché du neuf comme celui de seconde main. Seuls deux secteurs, Marne-La-Vallée et Saint-Quentin, observent une hausse similaire de leur loyer moyen neuf à 220 €/m<sup>2</sup>/an (+ 15 % en un an).

Sources IMMOSTAT, EVOLIS



Valeurs locatives du T1 2024 (Loyer moyen facial €/ m<sup>2</sup> / an)

Sources IMMOSTAT, EVOLIS

## 04

## Perspectives

Au regard de ces premiers résultats trimestriels, les perspectives quant à la capacité du marché des bureaux d'atteindre le seuil symbolique des 2 000 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2024, demeurent largement incertaines.

Parmi les facteurs susceptibles de dynamiser la demande, il faut retenir la centralité et la flexibilité souhaitées par les salariés et la prise en compte accrue des critères environnementaux. Comme l'illustrent les dernières transactions > 5 000 m<sup>2</sup>, en particulier dans la capitale, la demande des utilisateurs cible prioritairement les bureaux neufs ou restructurés, bien localisés, dans des immeubles performants, labellisés.

Mais plusieurs inconnues demeurent, avec au premier plan, la tenue des Jeux Olympiques à l'été 2024. Perçu comme un frein à l'activité, cet événement est vécu comme un moment anxiogène par de nombreux acteurs. Dans de nombreux domaines d'activité, les professionnels sont inquiets des perturbations annoncées, concernant notamment la livraison des marchandises et la circulation des salariés.

Ces difficultés exacerbées auront de très probables répercussions dans le domaine immobilier, à commencer par le secteur de la promotion et de la construction. Une mise en pause généralisée des travaux se profile cet été, avec des retards importants attendus sur certains chantiers.

Du côté du brokerage immobilier, un ralentissement du marché est également redouté pendant les Jeux Olympiques. L'activité sera sans nul doute complexifiée par les restrictions de déplacements, rendant difficile, voire impossible les démarches immobilières. Il est en effet difficile d'imaginer un déménagement serein à Saint-Denis au mois de juillet ... En toute vraisemblance, les entreprises vont décaler leur projet immobilier à un moment plus propice.

Les interrogations se reportent donc sur la fin d'année et la phase « héritage » des Jeux Olympiques. À la suite de cet épisode, le marché connaîtra-t-il un effet de rattrapage à la rentrée ? Sous l'effet de la détente attendue de l'environnement économique au cours des prochains trimestres, il est probable que la demande s'accélère, ce qui conférerait un nouveau souffle au marché des bureaux en Île-de-France.

Source  
EVOLIS





**+ de 21 000**  
CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

**+ de 7 600**  
OFFRES À VOUS PROPOSER

**23 ANS**  
D'EXPÉRIENCE

**21 AGENCES**  
9 EN ÎLE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION



## 6 DÉPARTEMENTS

AU SERVICE DE VOS AMBITIONS IMMOBILIÈRES



**Quentin GRAFF**  
Directeur Études  
Email: qgraff@evolis.fr

**Laure CORMONT**  
Directrice Communication & Marketing  
Email: lcormont@evolis.fr

**Emilie RENTE**  
Chargée d'études  
Email: erente@evolis.fr

**Denny ABDUL PEÑA**  
Chargé de communication  
Email: dabdulpena@evolis.fr

ESSENTIEL IMMO

—

**EVOLIS**

**T1 2024**