

## Location de bureaux à Paris et petite couronne

L'envie d'hyper-centralité s'accroît.

Le X<sup>e</sup> : nouvel eldorado des bureaux parisiens ?

Paris, le 4 juillet 2017 - BureauxLocaux, 1er site d'annonces immobilières pour les entreprises, publie son Baromètre semestriel de la demande exprimée de bureaux à louer à Paris et en petite couronne. Il s'appuie sur l'analyse de 800 000 recherches réalisées par des dirigeants d'entreprises sur BureauxLocaux.com au 1er semestre 2017.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

#### À Paris :

- L'envie d'hyper-centralité s'accroît : le I<sup>er</sup> et le II<sup>e</sup> arrondissement sont désormais plus recherchés que le XVI<sup>e</sup> et le XVII<sup>e</sup>
- C'est dans le VI<sup>e</sup> arrondissement que l'on constate la plus forte progression des recherches immobilières en 2017
- Les loyers moyens dans les VII<sup>e</sup> et VIII<sup>e</sup> passent la barre des 500€ / m<sup>2</sup> / an
- Avec des loyers inférieurs de 25% à ses voisins, le X<sup>e</sup> arrondissement est peut-être le nouvel eldorado des bureaux parisiens
- Le taux de vacance reste très faible, aux alentours de 3% à Paris intra muros

#### En petite couronne :

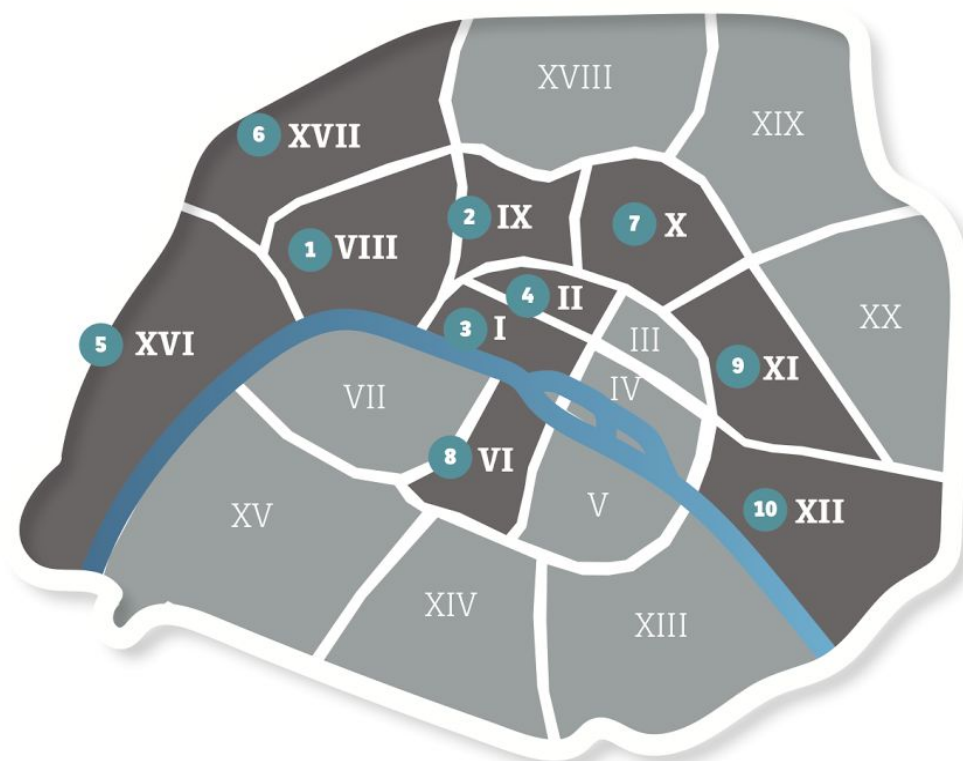
- L'ouest parisien reste le pôle tertiaire principal de petite couronne, 8 des 10 villes les plus recherchées sont situées dans les Hauts-de-Seine (92)
- Boulogne est la ville la plus recherchée pour la 2e année consécutive
- Nanterre gagne en attractivité au profit de La Défense
- Montrouge fait une arrivée fracassante dans le top 10

### PARIS

Le VIII<sup>e</sup> arrondissement conserve la tête de notre classement avec 10,4% des demandes exprimées à Paris au 1er semestre 2017. Malgré une attractivité en baisse par rapport à 2016 (11,3% des demandes), c'est le quartier qui affiche le plus bel équilibre offre / demande. *“Les bureaux y sont parmi les plus chers de Paris (503 € / m<sup>2</sup> / an) mais l'offre étant abondante, la hausse des loyers affichés reste modérée dans le VIII<sup>e</sup> (+1,9% en un an),”* observe **Sophie Desmazières, Présidente de BureauxLocaux.**

## BUREAUXLOCAUX

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



En deuxième position, le IX<sup>e</sup> arrondissement totalise 7,9% des recherches contre 8,6% en 2016. Les loyers ont nettement augmenté dans ce secteur très prisé (+5,6% en un an) pour atteindre aujourd'hui 428€ / m<sup>2</sup> / an en moyenne.

L'un des enseignements majeurs de notre étude est que les quartiers centraux (I<sup>er</sup> et II<sup>e</sup>) concentrent désormais presque autant de recherches que le IX<sup>e</sup> avec respectivement 7,4% et 7,2% des requêtes. Selon **Marc-Henri Bladier, Head of Agency chez Knight Frank** : *“Les entreprises du numérique privilégient les quartiers qui combinent d'excellentes dessertes en transports en commun et un environnement agréable pour la vie après le bureau. Pour les nouveaux dirigeants, l'accès en voiture est secondaire. La demande explose littéralement dans l'hypercentre parisien. C'est une situation tout à fait inédite.”*

Symbole de cette nouvelle donne, le I<sup>er</sup> arrondissement attire beaucoup d'entreprises mais dispose d'une offre tertiaire limitée. *“C'est d'ailleurs l'arrondissement qui dispose du plus faible volume d'offre disponible à Paris”* observe **Cyril Bernard, Directeur de l'équipe Bureaux Paris chez Nexity Conseil et Transaction**. À Châtelet, ce déséquilibre entre offre et demande contribue à faire augmenter fortement les loyers affichés (+4,4%) qui atteignent actuellement en moyenne 479€ / m<sup>2</sup> / an. Le I<sup>er</sup> arrondissement fait désormais partie des trois plus chers de Paris, derrière le VII<sup>e</sup> (510€) et le VIII<sup>e</sup> (503€).

**Cyril Bernard (Nexity)** constate que certaines transactions exceptionnelles peuvent atteindre des montants astronomiques dans le cœur de Paris : *“dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, on vient d’assister à une prise à bail exceptionnellement élevée : 900 € place Vendôme pour une petite surface (le preneur est resté confidentiel).”*

Le II<sup>e</sup> arrondissement est le 4<sup>e</sup> secteur le plus recherché de la capitale (6e en 2016). *“Avec le développement de l’économie numérique, l’attractivité de la Silicon Sentier ne se dément pas,”* indique **Sophie Desmazières**. Logiquement, les prix y ont sensiblement augmenté (+4,5%) pour atteindre aujourd’hui 432€ / m<sup>2</sup> / an.

Classement 2017	Arrondissement	Part des recherches	Loyers moyens affichés (€ HT-HC / m <sup>2</sup> / an)
1	Paris VIII	10,4%	503 €
2	Paris IX	7,9%	428 €
3	Paris I	7,4%	479 €
4	Paris II	7,2%	432 €
5	Paris XVI	6,3%	452 €
6	Paris XVII	5,8%	420 €
7	Paris X	5,7%	350 €
8	Paris VI	5,6%	462 €
9	Paris XI	5,3%	355 €
10	Paris XII	5,0%	346 €

*“Il y a moins de 10 ans, les quartiers de bureaux et résidentiels étaient séparés. Aujourd’hui, le nouveau dirigeant veut travailler autant que possible près de son domicile. S’il peut s’y rendre à pied ou à vélo, c’est un plus déterminant”* explique **Sophie Desmazières**. *“Les entreprises sont prêtes à réduire la surface de leurs bureaux pour privilégier une localisation plus centrale. Avec les nouveaux modes de travail, on tend vers une réduction du nombre de m<sup>2</sup> par poste de travail avec plus d’espace de vie commune (cuisine, terrasse, salons).”*

Avec des loyers affichés très attractifs (350 € / m<sup>2</sup> / an), le X<sup>e</sup> arrondissement est peut-être le nouvel eldorado des bureaux parisiens. Ce secteur bordé par le canal Saint-Martin offre aux entreprises un rapport centralité / prix excellent. Il affiche un environnement dynamique apprécié des nouvelles générations et une excellente desserte (métros 4, 5, 7, 8 et 9, gares de l’Est et du Nord), le tout pour des prix 20% inférieurs à ses voisins du II<sup>e</sup> et du IX<sup>e</sup>. Le X<sup>e</sup> fait d’ailleurs partie des arrondissements dans lesquels les loyers ont le plus augmenté en un an (+5,5%).

Notons que le VI<sup>e</sup> est désormais le seul arrondissement de la rive gauche à figurer dans le top 10. Avec 5,6% des demandes exprimées (4,9% en 2016), le quartier latin

est un véritable aimant pour les entreprises même s'il ne peut malheureusement les satisfaire. Le déficit d'offres y est criant, ce qui explique la hausse des prix observée sur un an (+3,9%).

Autre enseignement majeur de notre Baromètre, les arrondissements périphériques tels que le XVI<sup>e</sup> et le XVII<sup>e</sup> sont moins recherchés. Le XVII<sup>e</sup> accuse la plus forte baisse d'attractivité de Paris, passant de 7% à 5,8% des recherches. Les nombreux travaux en cours, en particulier Porte d'Asnières et dans le quartier des Batignolles (prolongement de la ligne 14, installation du Palais de Justice) pénalisent ce secteur actuellement en pleine transformation.

Le XV<sup>e</sup>, lui, stagne autour des 5% de requêtes mais sort du top 10 (8e en 2016, 11e en 2017). Du pont de Grenelle à la Porte de Versailles, les prix affichés ont légèrement baissé depuis un an (-1,6%) pour atteindre 358€ / m<sup>2</sup> / an en moyenne. L'offre reste abondante dans ce vaste arrondissement où il est possible de faire de belles affaires dans des quartiers dynamiques et bien desservis (La Motte Picquet, Convention...).

## PETITE COURONNE

En périphérie de Paris, la demande reste très concentrée dans les Hauts-de-Seine qui rassemblent 8 des 10 villes les plus recherchées de petite couronne.

## BUREAUXLOCAUX

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



Avec 12,9% des recherches, Boulogne-Billancourt reste la ville la plus demandée par les entreprises. Son attractivité a encore augmenté (12,1% en 2016) et ses loyers affichés se situent en moyenne à 292€ / m<sup>2</sup> / an.

Pour **Eric Ferreira, directeur associé DBX Conseil** : *“cette attractivité s’explique, en dehors de la qualité des immeubles, par des accès routiers et transports en commun très nombreux : deux lignes de métro, accès au périphérique aux quais de Seine ainsi qu’à la N118 et l’A13. L’offre à la location et à la vente a permis à Boulogne d’augmenter le nombre de sociétés présentes sur sa commune et de conserver des grandes entités qui ont trouvé de quoi se développer ou se regrouper. Par exemple, La Française des Jeux ou le groupe Amaury (L’Equipe).”*

Un constat partagé par **Isabelle Bokobza, Responsable de l’agence Astime Île-de-France**, qui souligne également la typologie de biens disponibles dans la première ville du 92 : *“Boulogne est plus fournie en petites et moyennes surfaces (moins de 500 m<sup>2</sup>) qu’Issy-les-Moulineaux qui compte surtout de grands plateaux. Mais Boulogne attire également les grands groupes. Signalons le retour de Renault qui s’installera bientôt sur 10 000 m<sup>2</sup> tout près du Pont de Sèvres.”*

De son côté, La Défense est le 2e secteur le plus recherché par les entreprises mais son attractivité baisse légèrement (9,8% des recherches en petite couronne, contre 11,5% en 2016). **Sophie Desmazières** commente : *“Les nouvelles générations rêvent de travailler dans le cœur des villes. L’environnement urbain, le cadre de vie des quartiers d’affaires traditionnels correspond moins à leurs aspirations.”*

Classement 2017	Ville	Part des recherches	Loyers moyens affichés (€ HT-HC / m <sup>2</sup> / an)
1	Boulogne-Billancourt (92)	12,9%	292 €
2	La Défense (92)	9,8%	257 €
3	Neuilly-sur-Seine (92)	7,4%	415 €
4	Nanterre (92)	7,2%	197 €
5	Levallois-Perret (92)	7,1%	358 €
6	Issy-les-Moulineaux (92)	5,7%	273 €
7	Montreuil (93)	4,6%	186 €
8	Clichy (92)	3,8%	201 €
9	Montrouge (92)	3,5%	237 €
10	Créteil (94)	3,4%	139 €
	Pantin (93)	3,4%	155 €

À la 4<sup>e</sup> place, Nanterre totalise aujourd'hui 7,2% des recherches contre 5,8% en 2016. C'est la plus belle progression observée en petite couronne en 2017. Prolongement naturel de La Défense, la préfecture des Hauts-de-Seine affiche des loyers en moyenne 25% inférieurs au 1<sup>er</sup> quartier d'affaires de France (197€ contre 257€ / m<sup>2</sup> / an) tout en bénéficiant d'une excellente desserte avec le RER A.

Montrouge fait son arrivée dans le top 10 des villes les plus recherchées en petite couronne avec 3,5% de la demande exprimée. Cette ville de 50 000 habitants combine des prix très attractifs (237€ / m<sup>2</sup> / an) et un bon réseau de transports en commun avec la présence de la ligne 13 et l'arrivée récente de la ligne 4 à Mairie de Montrouge. *"Cette augmentation de la demande à Montrouge est tirée par l'installation du Crédit Agricole"* observe **Valérie Manin de Street Office**. En effet, l'éco-campus du Crédit Agricole et ses 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi que l'arrivée prochaine de l'INSEE renforcent le dynamisme de ce nouveau pôle tertiaire.

## Méthodologie

Ce Baromètre est basé sur l'analyse des 800 000 recherches réalisées sur BureauxLocaux.com au 1er semestre 2017.

Le calcul des loyers correspond à la moyenne des loyers affichés hors taxes et hors charges qui figurent sur les annonces publiées sur le site par plus de 450 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.

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<sup>er</sup> site d'annonces immobilières pour les entreprises avec 150 000 visites par mois. Il affiche 25 000 annonces de bureaux, commerces et entrepôts, à la location ou à la vente partout en France, avec des superficies allant de 10 m<sup>2</sup> à 20 000 m<sup>2</sup>. Le site recense aussi les meilleurs espaces de coworking aux quatre coins de l'Hexagone.

Au-delà des annonces, 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, conseils juridiques, etc.

Site web : [www.BureauxLocaux.com](http://www.BureauxLocaux.com)

## Contact presse

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

