

# IMMOBILIER DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

## La tension extrême à Paris relance des marchés de report en petite couronne

«BureauxLocaux.com», 1<sup>er</sup> site d'annonces immobilières pour les entreprises, a publié fin juin son Baromètre semestriel de la demande de bureaux à louer en Île-de-France et dans les 15 premières métropoles françaises.

Ce Baromètre analyse 1,2 million de recherches immobilières de dirigeants d'entreprises sur BureauxLocaux.com au 1<sup>er</sup> semestre 2018. Cette analyse prend le pouls de la demande en immobilier tertiaire et constitue un indicateur avancé de l'évolution des loyers de bureaux.»

À Paris au 1<sup>er</sup> semestre 2018, le VIII<sup>e</sup> reste l'arrondissement le plus prisé par les entreprises parisiennes avec 11,0% des recherches de bureaux à louer. Le IX<sup>e</sup> et le II<sup>e</sup> arrondissements complètent le podium avec respectivement 10,0% et 9,6% des projets. «La tension du marché au centre de Paris est inédite», observe **Sophie Desmazières**, Présidente et fondatrice de BureauxLocaux. «Dans le I<sup>er</sup>, le III<sup>e</sup> et surtout le IV<sup>e</sup> arrondissement, l'offre est trop réduite alors que la demande est colossale.»

Un constat partagé par tous les acteurs du marché, dont **David Tordjman**, Directeur Commercial chez Groupe Babylone : «tout le monde cherche l'hyper centralité, or les valeurs locatives sont devenues trop élevées pour beaucoup d'entreprises qui ne peuvent plus suivre.»

En effet, depuis un an, les loyers affichés ont augmenté de +6,6% à Paris pour atteindre en moyenne 442€ HT-HC / m<sup>2</sup> / an. «Dans certains secteurs les loyers ont aug-



menté de +10% sur un an, comme dans les II<sup>e</sup>, III<sup>e</sup> et IV<sup>e</sup> arrondissements», poursuit **Sophie Desmazières**.

«Certains produits rares flirtent même avec les 1.000€ / m<sup>2</sup> / an au Palais Royal, dans le quartier latin ou aux Invalides.»

Le manque d'offre dans l'hypercentre parisien profite à d'autres secteurs comme le XVII<sup>e</sup> arrondissement, 7<sup>e</sup> du classement avec 6,4% des recherches à Paris (+1,1 point). Longtemps handicapé par de lourds travaux (voirie, métro, tramway), le secteur Nord-Ouest de la capitale voit enfin le bout du tunnel. L'inauguration du nouveau Palais de Justice y est certainement pour beaucoup. Ce bâtiment de 38 étages et 120.000 m<sup>2</sup> inauguré en avril dernier est le symbole du renouveau du XVII<sup>e</sup> arrondissement. Il pourra

accueillir jusqu'à 9.000 personnes par jour, de quoi dynamiser le Nord des Batignolles où Canon déménagera son siège social français à la rentrée. En effet, l'entreprise japonaise quitte La Défense pour installer ses 700 salariés dans un immeuble neuf de 17.000 m<sup>2</sup> situé rue Emile Baurel, à quelques mètres du périphérique.

D'autres entreprises ont également élu le XVII<sup>e</sup> pour son emplacement stratégique, à quelques encablures des grands quartiers de bureaux parisiens. C'est le cas notamment de **CBRE**, le conseil en immobilier d'entreprise. Il a investi l'immeuble du 76 rue de Prony en mars dernier dans lequel il rassemble désormais 550 salariés auparavant répartis sur trois sites.

### Petite couronne les 10 villes préférées des entreprises

Aux portes de Paris, Boulogne-Billancourt (92) reste la ville la plus convoitée par les entreprises. Avec 14,2% des recherches au 1<sup>er</sup> semestre elle creuse l'écart avec son premier poursuivant, Neuilly-sur-Seine qui gagne 2 places (9,7%). C'est d'ailleurs à Neuilly (92) que l'on trouve les loyers les plus élevés de la région parisienne avec une moyenne de 407€ HT-HC / m<sup>2</sup> / an et jusqu'à 600€ sur certains biens d'exception. Les valeurs locatives y sont en moyenne 35% plus élevées qu'à Boulogne mais 10% inférieures aux XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> arrondissements voisins.

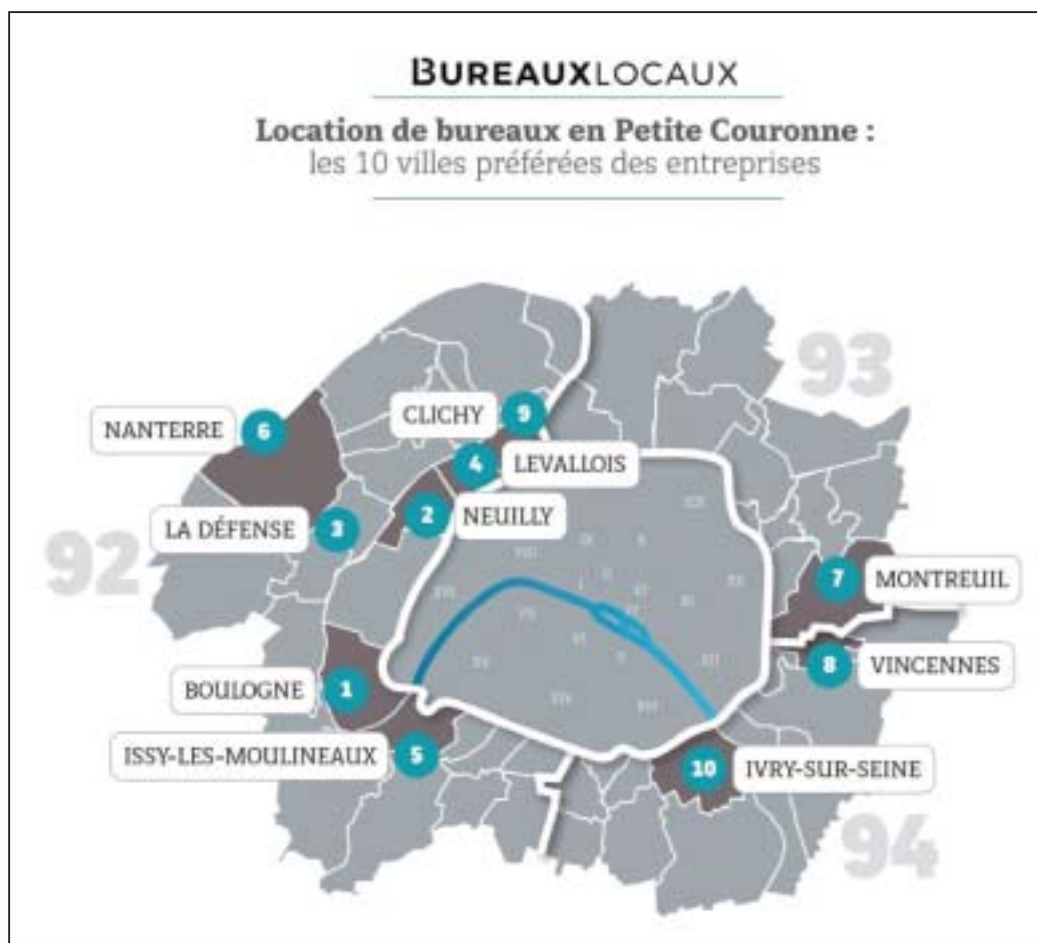
«Neuilly coche toutes les cases d'un arrondissement parisien, avec

notamment la ligne 1 du métro, une vie de quartier dynamique avec de nombreux commerces, la proximité de La Défense et du Bois de Boulogne, un atout pour la qualité de vie des salariés ” observe **Sophie Desmazières**.

À noter parmi les dernières implantations emblématiques à Neuilly l'arrivée de **RTL** qui a quitté la rue Bayard pour s'installer au 56 avenue Charles de Gaulle, juste en face des locaux de sa maison mère, **M6**. Dans le même temps, **Sephora** a installé ses 700 collaborateurs rue Ybry dans un nouvel immeuble de 15 000 m<sup>2</sup> répartis sur 8 niveaux.

### Un mouvement intéressant à l'Est de Paris dans le Val-de-Marne

Alors que les Hauts-de-Seine concentrent toujours 80% des requêtes de bureaux du top 10 de petite couronne, on observe un mouvement intéressant à l'Est de Paris. Dans le Val-de-Marne (94), Vincennes (classé 8<sup>e</sup>) et Ivry-sur-Seine (10<sup>e</sup>) affichent les plus importantes hausses d'attractivité au 1<sup>er</sup> semestre (+0,9 point). “ *Ceux qui veulent s'agrandir mais ne trouvent pas dans Paris regardent d'un bon oeil une ville comme Vincennes qui propose de belles surfaces de bureaux et des immeubles de qualité,* ” confirme **David Tordjman**. “ *À l'image de Montrouge l'an dernier, Vincennes et Ivry attirent l'attention des entreprises. Elles combinent une bonne desserte (métro, RER, tram) et un cadre de travail attractif pour les entreprises parisiennes en quête d'espace,* ” commente **Sophie Desmazières**. Les valeurs locatives à l'Est de Paris y sont également plus douces : “ *À Ivry-sur-Seine, les loyers atteignent en moyenne 189€ / m<sup>2</sup> / an. C'est la moitié du centre de Paris et 50% inférieur à Issy-les-Moulineaux,* ”. Reste à savoir si l'offre suffira à satisfaire cette demande naissante. En effet le marché est particulièrement tendu à Vincennes, où le parc immobilier tertiaire est restreint et où le foncier est rare.



Classement	Ville	Part des recherches	Tension du marché	Loyer affiché (HT-HC / m <sup>2</sup> / an)	
				Moyen	Max
⇒ 1 <sup>er</sup>	Boulogne-Billancourt (92)	14,2%	Moyenne	293€	540€
↗ 2 <sup>e</sup>	Neuilly-sur-Seine (92)	9,7%	<b>Forte</b>	407€	600€
↘ 3 <sup>e</sup>	La Défense (92)	8,5%	Faible	279€	490€
↘ 4 <sup>e</sup>	Levallois-Perret (92)	8,4%	Moyenne	328€	601€
⇒ 5 <sup>e</sup>	Issy-les-Moulineaux (92)	6,9%	Moyenne	282€	480€
↗ 6 <sup>e</sup>	Nanterre (92)	5,4%	Faible	209€	395€
↘ 7 <sup>e</sup>	Montreuil (93)	5,3%	Moyenne	188€	350€
↗ 8 <sup>e</sup>	Vincennes (94)	4,4%	<b>Forte</b>	-	-
↘ 9 <sup>e</sup>	Clichy (92)	4,0%	Faible	196€	350€
↗ 10 <sup>e</sup>	Ivry-sur-Seine (94)	3,7%	Moyenne	189€	300€

Source : «BureauxLocaux.com» 1<sup>er</sup> site d'annonces immobilières pour les entreprises