



ESSENTIEL IMMO

BUREAUX
ÎLE-DE-FRANCE

—
T3 2024

EVOLIS

Conseil
en immobilier
d'entreprise

01 81 72 00 00
evolis.fr



01

L'actualité économique

Quelques éléments de détente pour cet automne 2024

La dissolution de l'Assemblée nationale et l'absence de majorité au lendemain des élections législatives avaient laissé la France dans un climat politique particulièrement anxiogène.

La constitution d'un gouvernement a permis de dissiper de premières incertitudes, et notamment le risque d'une arrivée au pouvoir des extrêmes.

Sur le plan économique, la Banque centrale européenne a, conformément à ses annonces, abaissé son principal taux directeur – le taux de dépôt – à 3,50 %, soit une nouvelle baisse de 25 points de base. Cette décision confirme la fin des politiques de resserrement monétaire et laisse entrevoir un assouplissement des conditions d'accès au crédit pour les investisseurs et les entreprises, comme en témoigne d'ores et déjà la nouvelle contraction du taux d'usure. En effet, l'État français a acté un recul trimestriel du taux des prêts de plus de 20 ans de 31 points de base, ce dernier atteignant désormais 5,85 %.

Par ailleurs, la tenue des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 a contribué – en particulier pour certains secteurs - à un premier rebond de l'indicateur du climat des affaires. Ce rebond s'est confirmé en septembre : l'indice atteint 97,5 points et se rapproche ainsi de sa moyenne de longue période.

Toutefois, les nuages inquiétants pour l'économie française sont loin d'être tous dissipés : la question de la dette reste particulièrement préoccupante. Ainsi, le projet de loi de finances pour 2025, dévoilé début octobre, prévoit une série de mesures d'austérité et de hausses d'impôts pour tenter de réduire le déficit, ce dernier atteignant 6,1 %

du produit intérieur brut, selon les dernières estimations du Haut Conseil des finances publiques. Cette hausse place encore un peu plus la France sous la surveillance de la Commission européenne, mais également des agences de notation, dont la dégradation des notes provoquerait une hausse des taux d'emprunt.

Témoin de cette période encore soumise à de trop nombreuses incertitudes budgétaires, l'OAT à 10 ans a franchi une nouvelle fois le seuil des 3,00 % au 7 octobre 2024 alors même qu'il s'était replié à 2,80 % à la mi-septembre.

Ce climat a également contraint l'INSEE à revoir ses prévisions de croissance à la baisse. Le produit intérieur brut n'a finalement progressé que de 0,2 % au 2^e trimestre (contre une estimation initiale de 0,3 %) et ne devrait finalement croître que de 0,4 % au 3^e trimestre (contre 0,5 % précédemment) avant d'entamer une baisse de 0,1 % au 4^e trimestre. Si l'institution reste pour le moment confiante quant à sa prévision de croissance annuelle du PIB de 1,1 %, elle reste néanmoins particulièrement attentive à l'évolution de la situation budgétaire.

Tous ces éléments placent l'économie française dans un certain entre-deux où, si certains indicateurs laissent entrevoir une première amélioration de la conjoncture, d'autres incitent toujours à la prudence et rappellent que cet épisode de crises est encore loin d'être clos.

Chiffres-clés
(source INSEE)

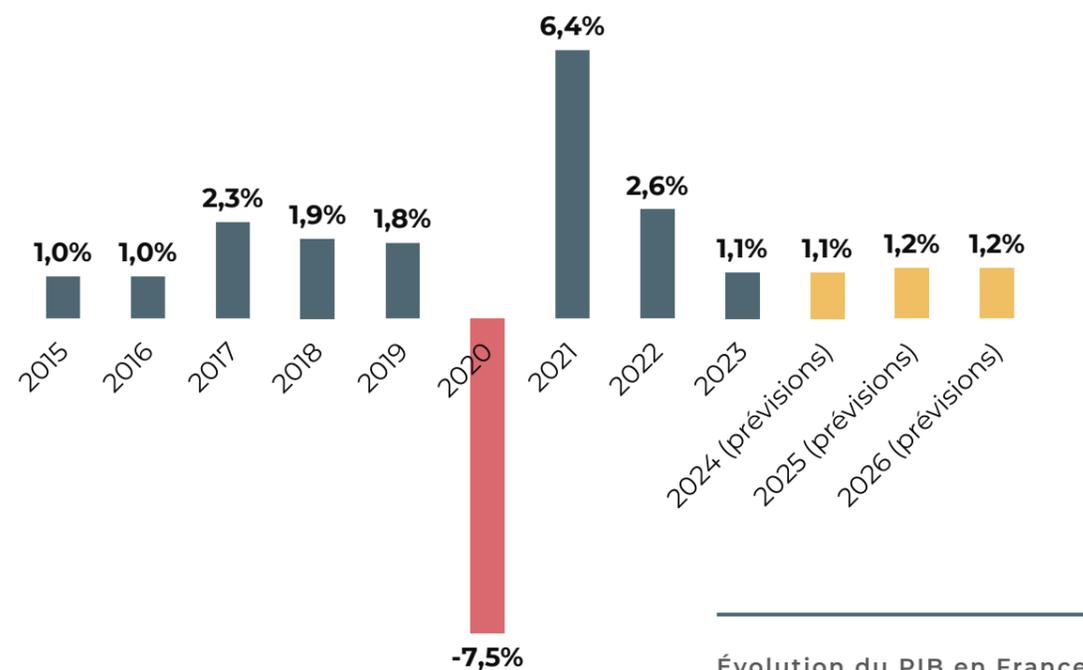
+ 0,2 %
Évolution du PIB
au T2 2024

+ 7,3 %
Taux de chômage
au T2 2024

+ 1,1 %
Inflation
Variation annuelle en sept. 2024

97,5
Climat des affaires
Septembre 2024

Sources
BANQUE CENTRALE
EUROPÉENNE, BANQUE DE
FRANCE, INSEE, HAUT CONSEIL
DES FINANCES PUBLIQUES,
EVOLIS



Évolution du PIB en France

Sources
BANQUE DE FRANCE, INSEE

▼ **7,4 milliards €**
Investissement en France
(tous types d'actif)

—
- 18 %
Evolution annuelle
(à période comparable)



02

L'investissement L'esquisse d'un redémarrage

L'assouplissement du caractère coercitif des politiques monétaires européennes permet un premier rebond des investissements en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques et locaux industriels) : près de 3,1 milliards d'euros ont été engagés en France au cours du T3, soit la meilleure performance trimestrielle de l'année.

Sur l'ensemble de l'exercice 2024, le montant total investi reste toutefois largement inférieur à ses performances antérieures. Avec seulement 7,4 milliards d'euros engagés, le marché accuse un repli annuel de 18 % et se situe surtout 57 % sous la moyenne quinquennale (à période comparable).

Ce ralentissement affecte tous les segments du marché : les petites opérations (< 20 M€) accusent une baisse annuelle de 25 % quand les montants investis entre 20 et 50 M€ reculent de 26 %. Porté par une reprise des investissements sur la tranche supérieure, le volume des opérations comprises entre 50 et 100 M€ ne se replie que de 18 %. Enfin, le marché des signatures > 100 M€ fait jeu quasi égal avec 2023 et n'affiche qu'une très légère contraction, limitée à 2 %.

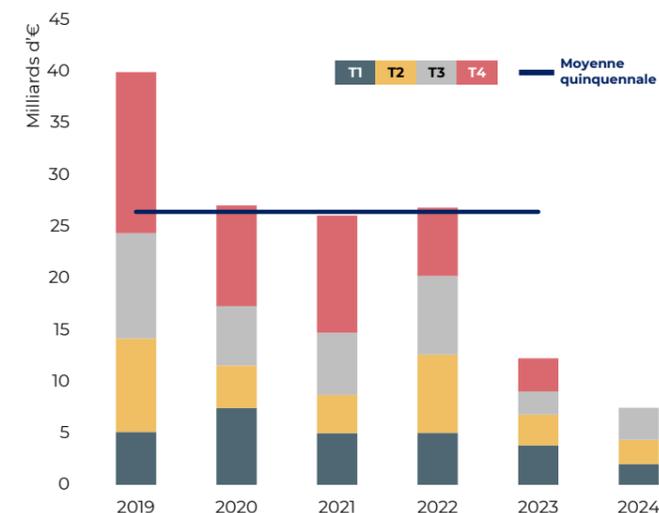
Plusieurs opérations d'envergure participent pleinement à ce résultat à l'image de l'acquisition de 8 parcs d'activités (totalisant près de 300 000 m²) par BLACKSTONE auprès d'AMUNDI pour plus de 270 millions d'euros, principale opération de ce troisième trimestre.

Ces premiers signes de reprise sont encourageants et permettent d'envisager un atterrissage annuel au-delà du seuil des 10 milliards d'euros.

Concernant le profil des investisseurs, il convient de souligner que le marché a été majoritairement animé par des fonds d'investissements anglo-saxons, des fonds souverains ou encore des acteurs privés. À l'inverse, les investisseurs institutionnels et les gestionnaires d'actifs français se montrent encore prudents, mais un éclaircissement de la conjoncture économique française et les sommes collectées via leurs cessions des derniers mois devraient permettre leur retour progressif sur le marché au cours des prochains trimestres.

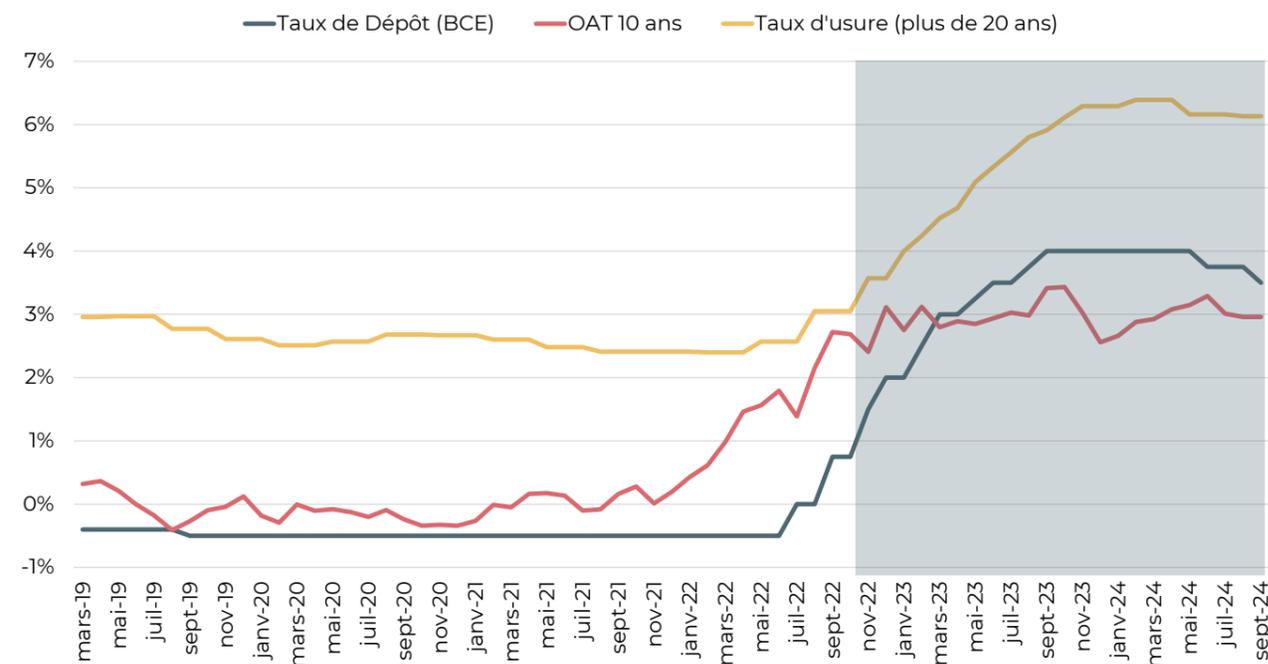
La prudence reste toutefois de mise : le marché de l'investissement français reste soumis à un ensemble d'aléas majeurs : crise du secteur de la promotion, durcissement des réglementations environnementales (PLU Bioclimatiques de Paris, décret tertiaire, etc.), difficultés croissantes des marchés locatifs tertiaires périphériques, etc.

Sources
IMMSTAT, EVOLIS



Historique des montants investis en France

Sources
IMMSTAT, EVOLIS



Évolution des taux (à fin de période)

Sources
BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE

03

L'investissement (bureaux)

Toujours plus polarisé

Le marché des bureaux est particulièrement affecté par un contexte économique toujours défavorable : seulement 2,6 milliards d'euros ont été investis en France depuis le début de l'année.

L'Île-de-France contribue à hauteur de 60 % de ce total, soit près de 1,6 milliard d'euros engagés, un volume en recul annuel de 59 % (à période comparable). Rapporté à la moyenne quinquennale, ce repli est encore plus vertigineux, de l'ordre de 83 %.

Il existe toutefois de fortes disparités selon les territoires. Avec 998 millions d'euros engagés, le Quartier Central des Affaires (QCA) enregistre une progression annuelle de 15 %, tandis que les investissements dans le reste de l'Île-de-France s'effondrent de plus de 80 %.

En dépit de l'absence d'opérations supérieures à 100 millions d'euros, le QCA réalise sa meilleure performance trimestrielle de l'année avec 345 millions d'euros investis au cours de ce troisième trimestre. Si le premier semestre avait été marqué par quelques très grandes transactions, telles que l'acquisition du 40 Georges V par FONCIÈRE RENAISSANCE et la cession de l'actif Opéra Gramont à OSAE PARTNERS, les derniers mois ont surtout été animés par des signatures comprises entre 50 et 100 millions d'euros. Parmi les transactions majeures figure l'acquisition du 5 Opéra par FINANCIÈRE SAINT-JAMES pour plus de 90 millions d'euros.

Outre l'intérêt toujours très fort des investisseurs pour le QCA dans un marché de plus en plus polarisé, cette reprise des transactions dans la tranche intermédiaire témoigne également d'un consensus retrouvé sur les valeurs. Ainsi, le taux de rendement *prime* reste stable à 4,25 %.

En dehors du QCA, seuls deux territoires enregistrent un volume annuel supérieur à 100 millions d'euros. Largement soutenu par l'acquisition de l'immeuble In Situ à Boulogne-Billancourt par CORUM AM au deuxième trimestre, le Croissant Ouest totalise 175 millions d'euros échangés (- 83 % sur un an).

Avec 151 millions d'euros investis (- 18 %), Paris Centre Ouest (hors QCA) complète le podium grâce à plusieurs signatures significatives au

▼ **3,1 milliards €**
Investissement en IDF
(bureaux)

51 %
Part des bureaux
(soit 1,6 milliard d'€)



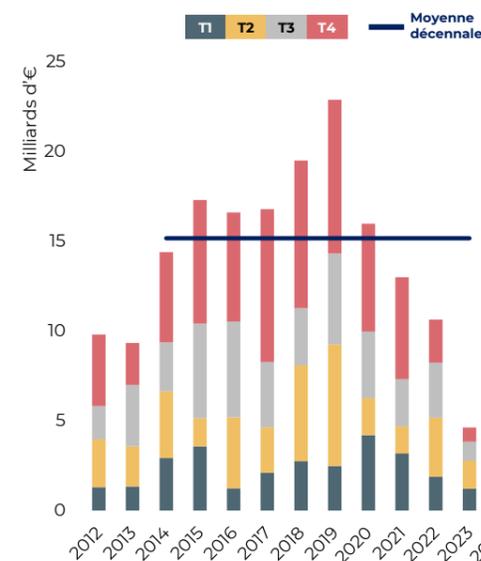
troisième trimestre, telles que les cessions par LA FRANÇAISE REM des immeubles du 73-75 Condamine et du 51-53 Belles Feuilles, repris respectivement par AGRICA et SWISS LIFE AM.

Ailleurs en Île-de-France, les transactions sont particulièrement rares dans un marché toujours contraint par les nombreuses problématiques liées au manque de valorisation et au faible rendement des immeubles situés en périphérie des quartiers d'affaires établis.

Ainsi, seulement 98 millions d'euros ont été engagés en Première Couronne (- 47 %), dont plus de la moitié dans une seule opération : l'acquisition de l'immeuble Liberté 1 à Charenton-le-Pont, dans le cadre d'un projet de reconversion en résidence étudiante par HINES au premier trimestre. Si la transformation des bureaux en logements offre un avenir à certains actifs, cette solution est loin d'être applicable partout en Île-de-France.

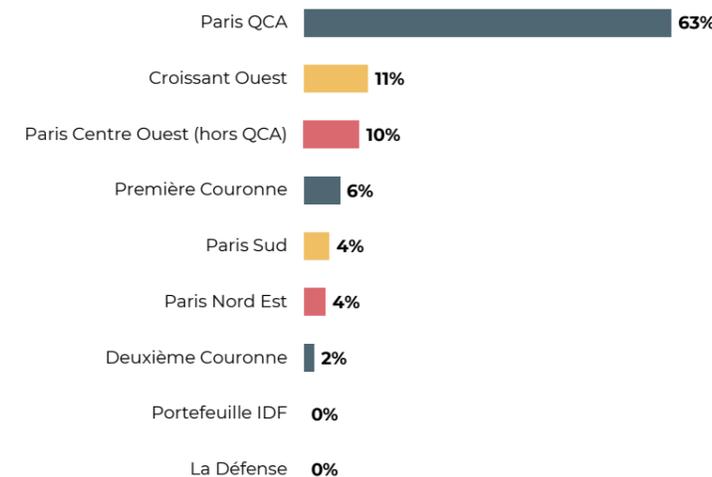
Témoignant du très faible intérêt des investisseurs pour les actifs les plus éloignés, seulement 27 millions d'euros ont été investis en Deuxième Couronne. En comparaison avec la même période de 2023, ce volume connaît une véritable chute libre, en baisse annuelle de 94 %.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution des montants investis en bureaux en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Répartition géographique des montants investis en bureaux en Île-de-France

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS





Le marché utilisateur (bureaux)

Pas de médaille pour le marché des bureaux

Le troisième trimestre ne déroge pas à la tendance morose qui prévaut depuis le début de l'année 2024. Avec 411 695 m² commercialisés durant l'été, soit le résultat trimestriel le plus faible de l'année, le marché des bureaux en Île-de-France peine à redresser le cap.

La chute de l'activité fut particulièrement sensible au mois d'août, avec seulement une centaine de transactions actées, pénalisée par la pause liée aux congés estivaux, mais aussi par la tenue des Jeux Olympiques et le recours plus massif au télétravail durant cette période.

La demande placée en Île-de-France cumule ainsi 1 278 080 m² sur neuf mois, affichant une baisse annuelle de 9 % par rapport à 2023. Le repli est plus marqué encore, de l'ordre de 17 %, lorsque ce volume est rapporté à la moyenne décennale (à période comparable), illustrant ainsi la faiblesse de l'activité transactionnelle au regard de l'historique.

L'absence de dynamisme du marché francilien se constate sur toutes les tranches de surface, à commencer par le créneau > 5 000 m², qui se contracte de 13 % en un an. Seules 13 signatures ont été enregistrées au T3, portant à 37 le nombre de grandes transactions en 2024.

Ainsi, la demande des grands utilisateurs ne joue pas son rôle traditionnel de moteur du marché. Géographiquement, la demande > 5 000 m² s'est largement recentrée

sur Paris et sur les communes limitrophes, ciblant en priorité les bureaux neufs ou restructurés dans des immeubles bien localisés, performants, et labellisés. Avec 19 signatures > 5 000 m² localisées dans la capitale, Paris confirme sa place de centre névralgique du marché.

Sur le créneau intermédiaire (1 000 m² à 5 000 m²), la baisse annuelle se limite à 3 %, avec 408 790 m² commercialisés en 9 mois pour un total de 214 signatures contre 212 l'an passé. À l'échelle de l'Île-de-France, ce segment voit sa part de marché se consolider et passer de 30 % à 32 %.

Enfin, avec 1 870 signatures soit 464 560 m² commercialisés en 9 mois, le segment des petites surfaces (< 1 000 m²) accuse un repli de l'ordre de 11 %. Malgré une part de marché de 36 %, en recul par rapport à 2023, ce segment occupe toujours une place prépondérante sur le marché francilien.

Chiffres-clés au T3 2024 (source IMMOSTAT, EVOLIS)

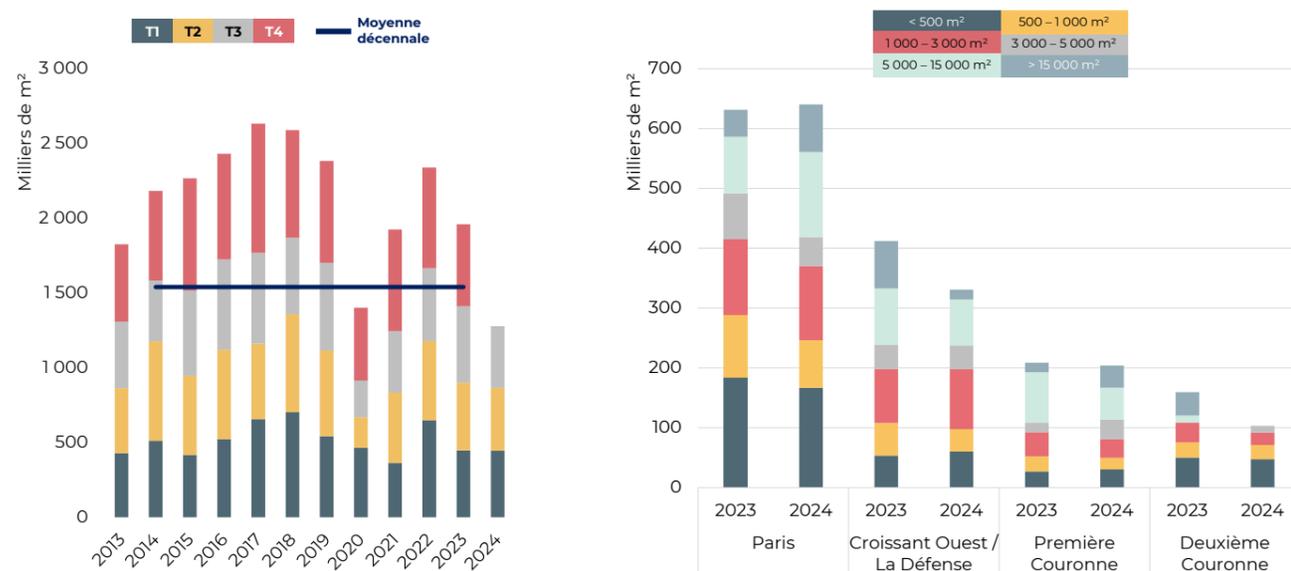
▼ **1 278 077 m²**
Demande placée
- 9 % en évolution annuelle

▼ **37**
Transactions > 5 000 m²
contre 43 au T1-T3 2023

▲ **5 304 000 m²**
Offre immédiate
+ 13 % en évolution annuelle

▲ **9,6 %**
Taux de vacance
contre 8,5 % au T3 2023

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Évolution de la demande placée en Île-de-France

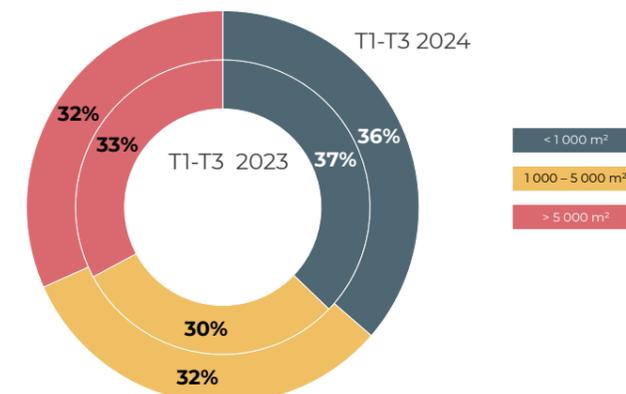
Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

Répartition géographique de la demande placée en Île-de-France (à période comparable)

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS

Répartition de la demande placée par tranche de surface

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Les bureaux (suite)

Dans la continuité des trimestres précédents, la répartition géographique de l'activité témoigne du recentrage de la demande des utilisateurs sur les secteurs les plus établis et les plus sécurisés. En 2024, seul le marché parisien progresse tandis que les territoires en périphérie sont en perte de vitesse.

Paris concentre ainsi 50% de l'activité à l'échelle régionale. Cumulant 640 315 m² en 2024, le volume commercialisé dans la capitale, progresse de 1 % par rapport à 2023 et se révèle en phase avec la moyenne décennale à période comparable. Cette configuration du marché parisien doit beaucoup au dynamisme des grands utilisateurs, qui plébiscitent l'attractivité de la capitale. Avec 221 520 m² commercialisés en 19 signatures, la demande placée supérieure à 5 000 m² occupe ainsi une part de marché significative de 35 % contre seulement 22 % l'an passé. Signée au T1, la prise à bail de l'immeuble « The Good One » d'une surface de 41 000 m², par la CAISSE DES DEPOTS (CDC) demeure la signature majeure de l'année en Île-de-France. À cette transaction est venue s'ajouter au T3, la prise à bail de 21 700 m² par ESSILOR dans l'immeuble « Le Valhubert », propriété de CREDIT AGRICOLE ASSURANCES IMMOBILIER.

La vitalité du segment > 5 000 m² compense la faiblesse de l'activité sur les créneaux des petites et moyennes surfaces, qui accusent un repli annuel similaire de 15 %. Le segment < 1 000 m² ne concentre plus que 38 % de la demande placée parisienne contre 46 % en 2023, quand le segment intermédiaire se limite à une part de marché 27 % contre 32 % l'an passé.

Fer de lance du marché parisien, le Quartier Central des Affaires (QCA) gagne en dynamisme au T3 2024. Cette accélération trimestrielle reste néanmoins insuffisante pour combler le retard pris en début d'année, la demande placée affiche une baisse annuelle de 15 % et reste sensiblement inférieure de 13 % à la moyenne décennale. Le maintien de l'activité transactionnelle dans Paris repose également sur la performance notable du sous-secteur Paris 12-13. La demande placée y atteint près de 130 000 m², soit un volume supérieur de 76 % à la moyenne décennale. Cette configuration doit beaucoup aux signatures d'ESSILOR (précédemment évoquée), de la RIVP (11 500 m² dans l'Axiom) et de la BPI (10 950 m² dans Le Lumière).

En dehors de Paris, le quartier d'affaires La Défense et le Croissant Ouest concentrent 26 % de l'activité transactionnelle en Île-de-France, avec près de 330 750 m² commercialisés. Il s'agit d'un volume décevant au regard du stock vacant et de l'historique, en repli de - 20 % par rapport à l'an passé et significativement inférieur de 30 % rapporté à la moyenne décennale à période comparable.

Avec 119 695 m², un volume similaire à 2023, le marché de la Défense affiche toujours des résultats en demi-teinte, inférieurs de 10 % à la moyenne décennale. Les grands utilisateurs jouent aux abonnés absents depuis plusieurs trimestres. Ce changement de paradigme oblige les propriétaires à présenter de plus en plus de produits

divisibles ou à recourir à la multi-location pour remplir avec plus de fluidité leurs plateaux vacants. Ainsi, seul le segment du *mid-market* progresse de 21 %, grâce à la concrétisation de 31 opérations contre 25 l'an passé. Alors que ce quartier d'affaires est traditionnellement dédié aux grands utilisateurs, le repli de la demande > 5 000 m² questionne l'avenir de ce territoire, alors même que le taux de vacance dépasse le 15 %. Selon les scénarios les plus pessimistes, si aucun changement politique et stratégique n'est entrepris dans les prochaines années, ce taux de vacance pourrait tangenter les 30 %.

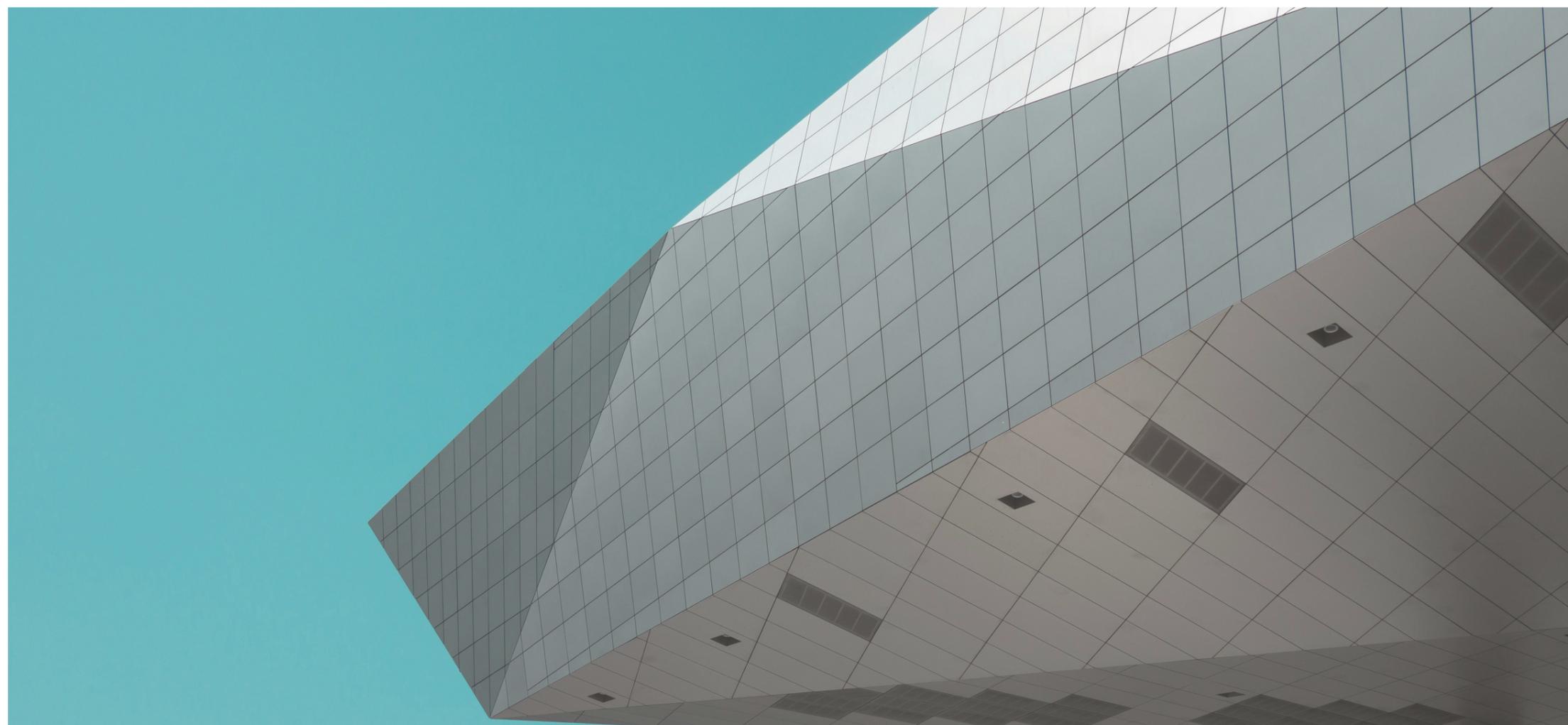
Le faible dynamisme des grands utilisateurs impacte également les secteurs Boucle Sud et Péri-Défense, respectivement en repli annuel de 33 % et 49 %. La demande des utilisateurs pour les petites et moyennes surfaces se maintient néanmoins à un volume satisfaisant sur ces deux marchés. Le secteur Neuilly Levallois fait jeu égal avec l'an passé : comme en 2023, aucune transaction > 5 000 m² n'est venue animer ce marché. De nature plus résiliente, la bonne tenue de l'activité transactionnelle repose avant tout sur le segment des petites transactions, en hausse de 9 %.

Le secteur Boucle Nord démontre une croissance atypique, mais il convient de souligner que cette hausse annuelle se fait à l'aune d'une année 2023 sans relief sur ce marché.

Après un début d'année morose en Première Couronne, le marché des bureaux a opéré un rattrapage notable avec 203 945 m² commercialisés et n'affiche qu'un repli annuel très limité de 2 %. Rapporté à la moyenne décennale, l'écart se situe à 6 %. Ce regain de dynamisme est imputable au créneau > 5 000 m², grâce à deux signatures majeures. Il s'agit de l'acquisition de l'immeuble LE SPALLIS, de 37 000 m² par l'AGILE (AGENCE DE GESTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT) à Saint-Denis au T2, complétée au T3 par la prise à bail de 15 000 m² de l'actif TERRA NOVA par l'URSSAF à Montreuil. Bénéficiant d'une offre abondante, la Première Couronne Nord tire largement son épingle du jeu : la demande placée enregistrée dans ce sous-secteur équivaut au cumul de l'activité en Première Couronne Est et Sud en 2024.

En Deuxième Couronne, l'activité continue de s'étioler avec moins de 26 000 m² commercialisés au T3. Totalisant 103 080 m² depuis le début de l'année, la demande placée recule de 35 % par rapport à l'an passé, et affiche un repli significatif de 46 % comparé à la moyenne décennale. Aucune transaction > 5 000 m² n'ayant été signée, le marché repose exclusivement sur les créneaux des petites et moyennes surfaces, qui réalisent des performances modestes. Seuls les sous-secteurs Pôle de Roissy et Saint-Quentin observent un léger rebond de la demande placée par rapport à 2023, mais les volumes restent limités au regard de l'historique. En dehors de ces deux marchés, l'ensemble des sous-secteurs de la Deuxième Couronne est en repli par rapport à l'an passé.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Les bureaux (suite)

Alors que la demande faiblit, les disponibilités en Île-de-France continuent de progresser. La tendance haussière s'accélère même au T3 : 5 304 000 m² sont ainsi vacants à la fin du T3 2024, un volume en progression annuelle de 13 % à l'échelle de l'Île-de-France.

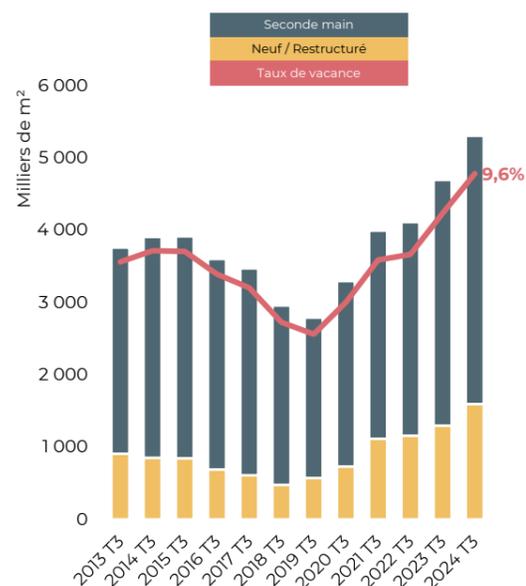
Cette hausse s'est généralisée à l'ensemble des secteurs franciliens, en particulier à Paris et en Première Couronne. Bien que l'offre disponible reste fortement polarisée, un rééquilibrage très progressif en faveur de la capitale est notable.

En hausse annuelle de 43 %, les disponibilités poursuivent ainsi leur consolidation dans Paris, de manière bien plus importante sur le marché du neuf (+ 82 %) que celui de seconde main (+ 33 %). Le taux de vacance dans Paris s'établit ainsi à 5,2 %. Il faut remonter près de 10 ans en arrière pour trouver un niveau comparable d'offres vacantes. Mais contrairement à 2014, le niveau d'offres neuves est bien plus conséquent, un atout pour le marché, quand on connaît l'appétit des utilisateurs pour ce type de surfaces. L'ensemble des sous-secteurs parisiens bénéficie de cette configuration plus offreuse, mais d'importants écarts demeurent entre leur niveau de vacance respectif, s'échelonnant de 2,8 % (Paris 5-6-7, Paris QCA) à 13% (Paris 18-19-20). Le QCA reste le territoire le plus offreur avec 200 000 m² disponibles.

Concentrant 34 % des surfaces disponibles de l'Île-de-France, le Croissant Ouest et la Défense disposent d'un stock important d'environ 1 820 000 m². 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 14,8 % et 24,7 %).

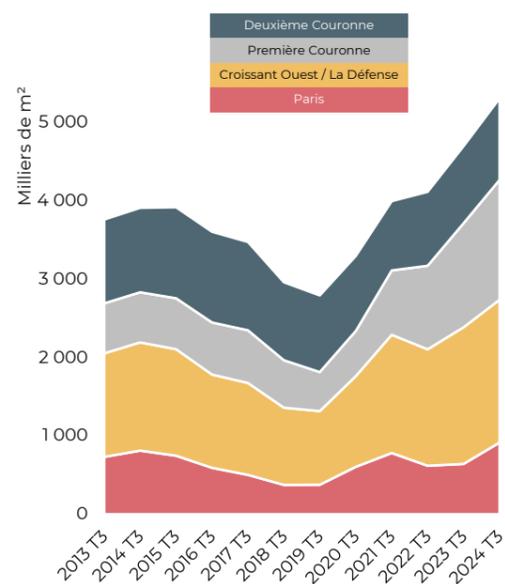
En Première Couronne, les disponibilités continuent de s'étoffer et dépassent 1,5 million de m² : le taux de vacance global du secteur atteint un pic, à 18,9 %. Ici aussi, l'offre neuve progresse plus fortement (+ 18 % en un an) que l'offre de seconde main (+ 13 %). Liés aux aménagements dans le cadre 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 27,3 %, un niveau record pour ce territoire qui concentre 54 % des surfaces vacantes du secteur.

En Deuxième Couronne, l'offre immédiate progresse légèrement de 6 % et dépasse le seuil du million de m² vacants. Les surfaces de seconde main progressent plus rapidement que celles de première main, ce qui tend à démontrer l'hésitation des promoteurs à construire de nouveaux programmes non précommercialisés dans ce secteur géographique relativement peu dynamique. Dans cette configuration, le taux de vacance global progresse très légèrement et s'établit à de 5,7%.



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

La profonde hétérogénéité des marchés en Île-de-France se traduit également dans l'évolution contrastée des valeurs locatives.

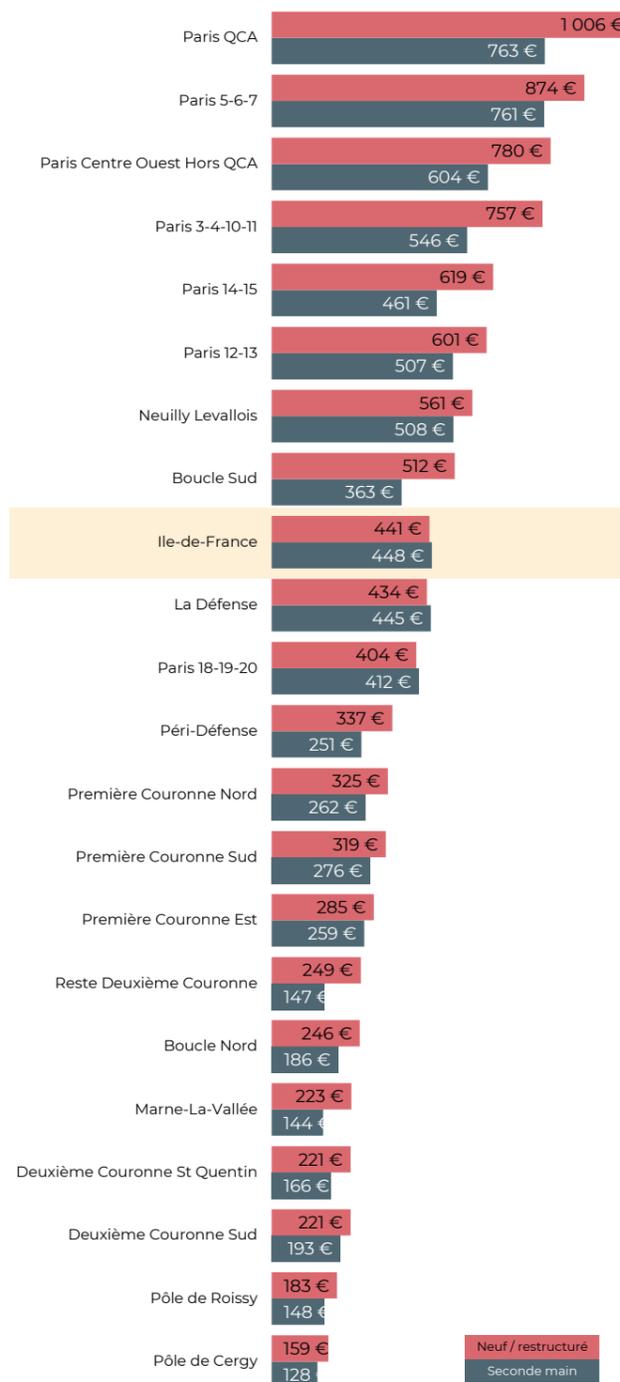
Sans surprise, les loyers parisiens demeurent les plus élevés de la région. Bien que l'offre immédiate, neuve de surcroît, augmente fortement, le marché parisien des bureaux demeure caractérisé par une offre restreinte et une demande importante. Cet état de marché favorise la hausse des valeurs, généralisée à l'ensemble des arrondissements. Le segment du neuf reste durablement sous pression : dans le QCA, le loyer moyen de première main dépasse ainsi les 1 000 €/m²/an, en hausse annuelle de 14 %. La progression la plus importante se situe dans le secteur Paris 12-13, de 18 % au T3 2024. Sur le marché de seconde main, la hausse des loyers est également avérée, mais de manière moins prononcée.

Dans le Croissant Ouest, les valeurs locatives observent des trajectoires contrastées. Seul le sous-secteur Neuilly-Levallois fait office d'exception, affichant des loyers en hausse, s'échelonnant de 12 % sur le marché du neuf à plus de 20 % sur celui de seconde-main. À l'inverse, les secteurs Péri-Défense, Boucle Nord et Boucle Sud, pénalisés par une activité en berne depuis le début de l'année, observent des variations négatives de leur loyer moyen. Malgré un léger sursaut constaté sur le marché de seconde main, les valeurs locatives actées à 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 434 €/m²/an, en repli de 15 % en un an.

La situation est similaire en Première Couronne. L'abondance de l'offre neuve dans ces secteurs périphériques accentue la concurrence entre les immeubles, ce qui encourage les négociations entre bailleurs et locataires. Pour le moment, ces ajustements sont circonscrits à une hausse des mesures d'accompagnement, mais il n'est pas exclu qu'in fine cette configuration oblige les propriétaires à un ajustement plus durable des valeurs locatives. Pour le moment, la stabilité prévaut : les loyers les plus élevés du secteur ont été constatés en périphérie Nord, où le loyer moyen neuf atteint 325 €/m²/an.

Enfin en Deuxième Couronne, les valeurs locatives demeurent stables sur le marché du neuf et progressent légèrement sur le marché de seconde main. Il s'agit d'un réajustement conjoncturel liée au bon maintien de l'activité transactionnelle sur ce segment après une baisse constatée en 2023, plutôt qu'une réelle envolée des prix.

Sources
IMMOSTAT, EVOLIS



Valeurs locatives du T2 2024

(Loyer moyen facial € / m² / an)

Sources
IMMOSTAT, 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

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

ESSENTIEL IMMO

—

EVOLIS