
Indicateurs 2020 BUREAUX LOCAUX

Décembre 2020



Indicateurs 2020 **BUREAUX LOCAUX**

Bureaux **Ile-de-France & Régions**

Décembre 2020

Méthodologie et définitions

Issus de l'analyse de 3,5 millions de recherches immobilières annuelles réalisées sur la plateforme et de 200 000 offres et transactions publiées en 2020, les indicateurs BureauxLocaux présentés dans ce document prennent le pouls de la demande et du marché de l'immobilier tertiaire en France à fin 2020. Ils donnent une vision prédictive de l'année 2021.

Recherches et demandes de bureaux :

- *Le comptage des recherches immobilières est réalisé à l'achat et à la location avec les outils Google Analytics sur la période 01/01/2019 - 24/11/2019, comparé à la période 01/01/2020 - 24/11/2020.*
- *La surface médiane demandée correspond à la médiane des surfaces indiquées dans les annonces publiées sur BureauxLocaux.com qui ont fait l'objet de demandes de renseignements par e-mails . La comparaison a été effectuée entre les périodes 01/01/2019 - 24/11/2019 et 01/01/2020 - 24/11/2020.*
- *Les chiffres présentés sont issus du trafic constaté sur le site BureauxLocaux.com, plateforme spécialiste de l'immobilier professionnel. Ils intègrent donc l'utilisation croissante par les entreprises du digital en général, et de BureauxLocaux en particulier, lors de leurs recherches immobilières.*

Prix et loyers affichés des bureaux :

- *Le loyer moyen affiché d'une zone géographique correspond à la moyenne des loyers affichés hors taxes et hors charges des annonces publiées sur BureauxLocaux.com sur la même zone. Pour éviter la prise en compte d'éléments anormaux, les valeurs extrêmes (hautes comme basses) sont exclues de la base du calcul. Le prix de vente moyen affiché est calculé selon les mêmes règles et s'entend hors droits et hors honoraires.*
- *Les prix et loyers affichés reflètent les attentes des propriétaires, ils n'intègrent en aucun cas les négociations et éventuelles mesures d'accompagnement consenties par le propriétaire (franchise de loyer, progressivité du loyer, participation aux travaux preneurs). Ils peuvent ainsi différer de la valeur de marché constatée après signature d'un acte de vente ou d'un contrat de bail.*

Ce qu'il faut retenir

Les recherches de bureaux en 2020

- Du fait de la crise sanitaire, **les recherches de bureaux en Ile-de-France ont reculé de 10% en 2020**. Les villes périphériques et plus particulièrement en deuxième couronne (+10%) s'en tirent mieux que la capitale.
- Au niveau national, on observe ce même phénomène de "décentralisation". **Les recherches de bureaux ont progressé de 5% en région** malgré les confinements. A noter que ce bon résultat s'explique principalement par la performance de villes secondaires (Reims, Angers...) et non par celle des grandes métropoles régionales.
- **En Ile-de-France, les quartiers les plus tertiaires accusent le coup**. Dans le quartier central des affaires (QCA) de Paris, ainsi que dans le Croissant Ouest (dont La Défense), les recherches baissent respectivement de 20% et 15%. A Paris, les arrondissements les plus centraux, rive droite comme rive gauche, se montrent les plus résilients en 2020. Le 2ème et le 7ème affichent même une croissance des recherches.
- En région, **Toulouse** est la métropole la plus affectée avec une baisse des recherches de 20% sur un an..
- Les **surfaces demandées en bureaux se maintiennent en Ile-de-France** et à Paris. A l'inverse, **en région**, les entreprises expriment des **besoins de surfaces 20% inférieures** à celles de 2019.



Les loyers et les prix de vente des bureaux en 2020

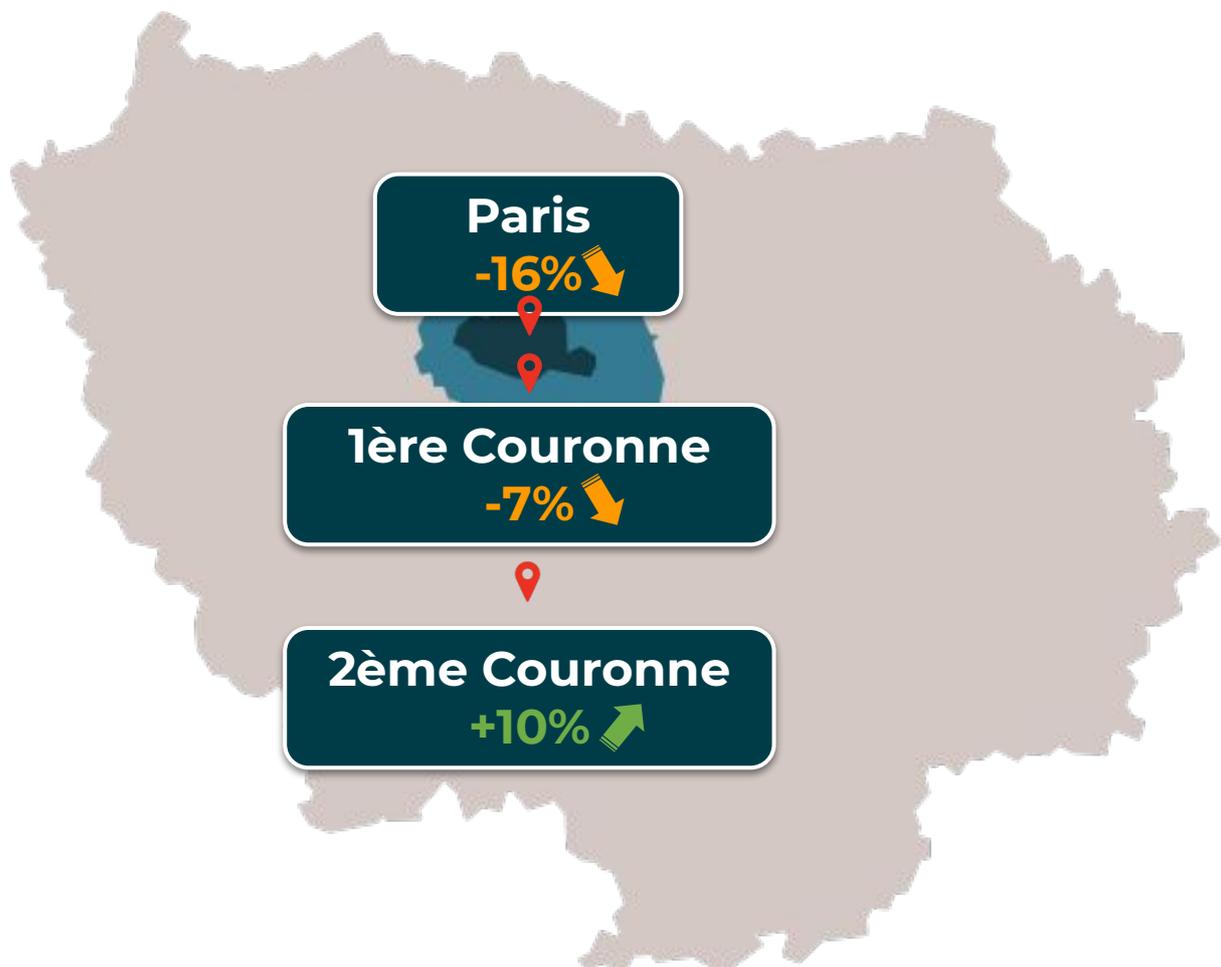
- En Ile-de-France comme en région, la **tendance reste haussière en 2020**. Les prix de vente affichés de bureaux ont par exemple augmenté de 10% à Paris sur un an.
- A Paris, le prix de vente moyen affiché des bureaux atteint 11 000€/m².
- Dans ces prix affichés, les **négociations et mesures d'accompagnement, qui se multiplient**, ne sont pas reflétées.
- En région, **Bordeaux est la seule ville à dépasser les 200€ HT-HC/m²/an de loyer moyen** affiché. C'est 3 fois moins que les loyers affichés dans le 8ème arrondissement à Paris.

Bureaux - Ile-de-France



Ile de France : les recherches de bureaux accusent le coup, les villes périphériques sont plus résilientes

-10% en Ile-de-France
de recherches de bureaux (2020 vs 2019)



Dans les quartiers traditionnels de bureaux, les recherches des entreprises baissent de 20%

**Les zones où les recherches de bureaux baissent le plus
(2020 vs 2019)**

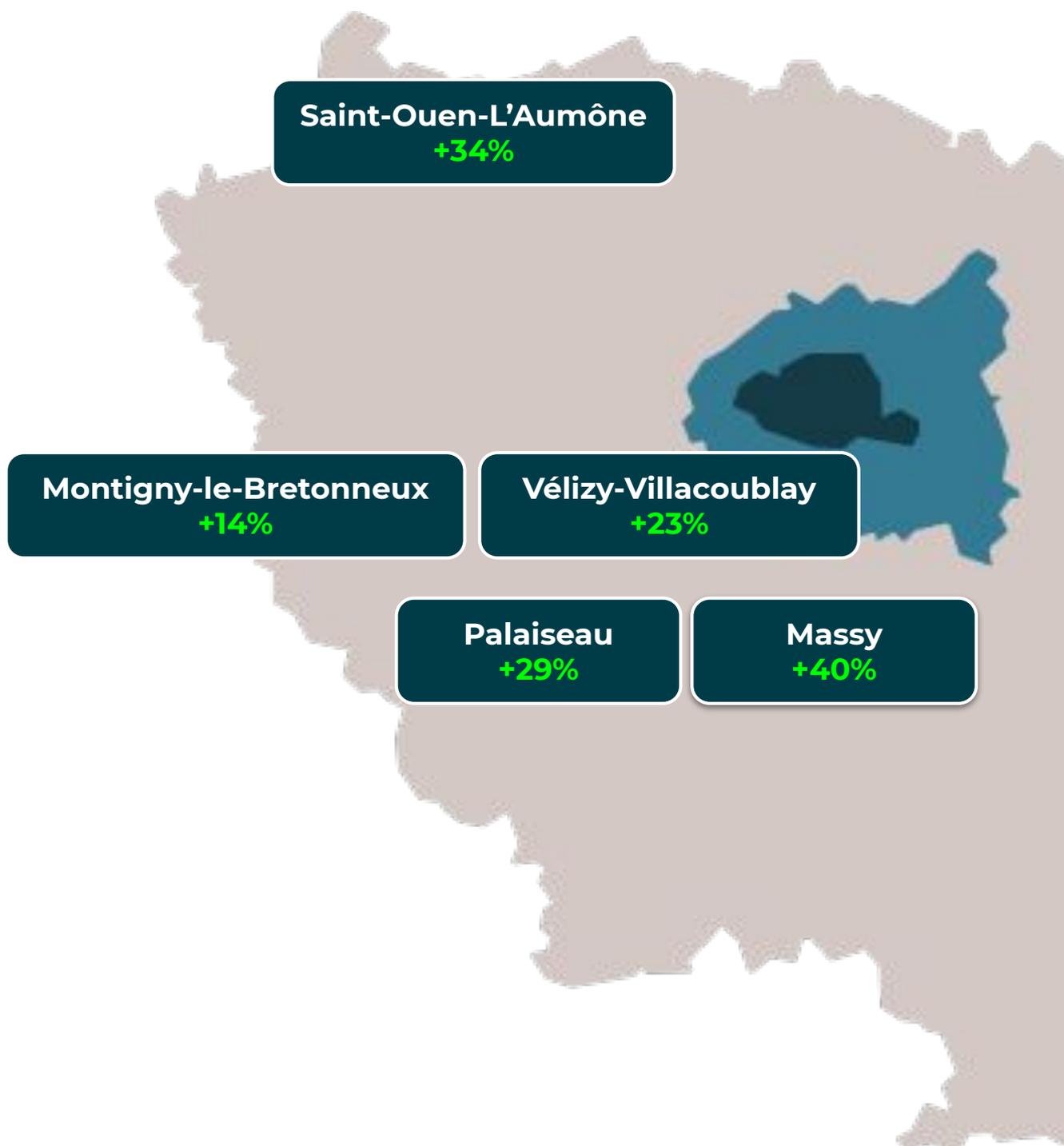


Secteurs définis par le GIE Immostat
QCA = Quartier Central des Affaires

Source : Evolution du nombre de recherches à l'achat et à la location réalisées sur BureauxLocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.

A l'Ouest de la 2ème Couronne, quelques villes s'en sortent bien

Recherches de bureaux : les 5 villes* qui ont le plus progressé en 2ème Couronne (2020 vs 2019)



*Parmi les 15 villes les plus recherchées en 2ème Couronne sur BureauxLocaux.com en 2020

Source : Evolution du nombre de recherches à l'achat et à la location réalisées sur BureauxLocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.

Le volume de recherches a baissé en Ile-de-France mais la surface de bureaux demandée reste stable

Surfaces médianes demandées en bureaux (2020 vs 2019)



155 m² (+3%)

 Ile-de-France



130 m² (+5%)

 Paris

Source : Comparaison des surfaces médianes demandées sur les annonces sur BureauxLocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.

A Paris, le top 5 des arrondissements les plus prisés concentre 40% du nombre de recherches

Les arrondissements les plus recherchés en bureaux

Rang 2020	Arrondissement	Evol. rang (vs 2019)
1	8ème	→
2	2ème	↗
3	17ème	→
4	9ème	↘
5	16ème	→
6	1er	→
7	11ème	↗
8	3ème	↗
9	15ème	↗
10	7ème	↗

40%
des recherches

C'est l'hyper-centre de Paris, traditionnellement résidentiel, qui résiste le mieux à la crise

Recherches de bureaux : les arrondissements qui résistent le mieux

Rang 2020	Arrondissement	Evol. % (vs 2019)
1	7ème	+6,5%
2	2ème	+2%
3	1er	Stable
4	6ème	Stable
5	5ème	-4%

Les loyers affichés sont en hausse mais ils ne reflètent pas les mesures d'accompagnement qui se multiplient

Top 5 des loyers de bureaux affichés à Paris

Rang 2020	Arrondissement	Loyer HT-HC / m ² / an	Evol. (1 an)
1	8ème	621 €	+7%
2	2ème	574 €	+0,8%
3	3ème	557 €	+9,3%
4	9ème	555 €	+8,3%
5	1er	547 €	-1,7%

Top 5 des hausses de loyers de bureaux affichés à Paris

Rang 2020	Arrondissement	Loyer HT-HC / m ² / an	Evol. (1 an)
1	14ème	416 €	+10%
2	10ème	504 €	+9,4%
3	3ème	557 €	+9,3%
4	18ème	350 €	+8,4%
5	9ème	555 €	+8,3%

A Paris, les prix de vente des bureaux ont augmenté de 10%. Ils convergent vers ceux du résidentiel

Les prix de vente affichés des bureaux en décembre 2020

 Paris

11 000 €/m²

+10% en 1 an

 Paris 8ème

15 200 €/m²

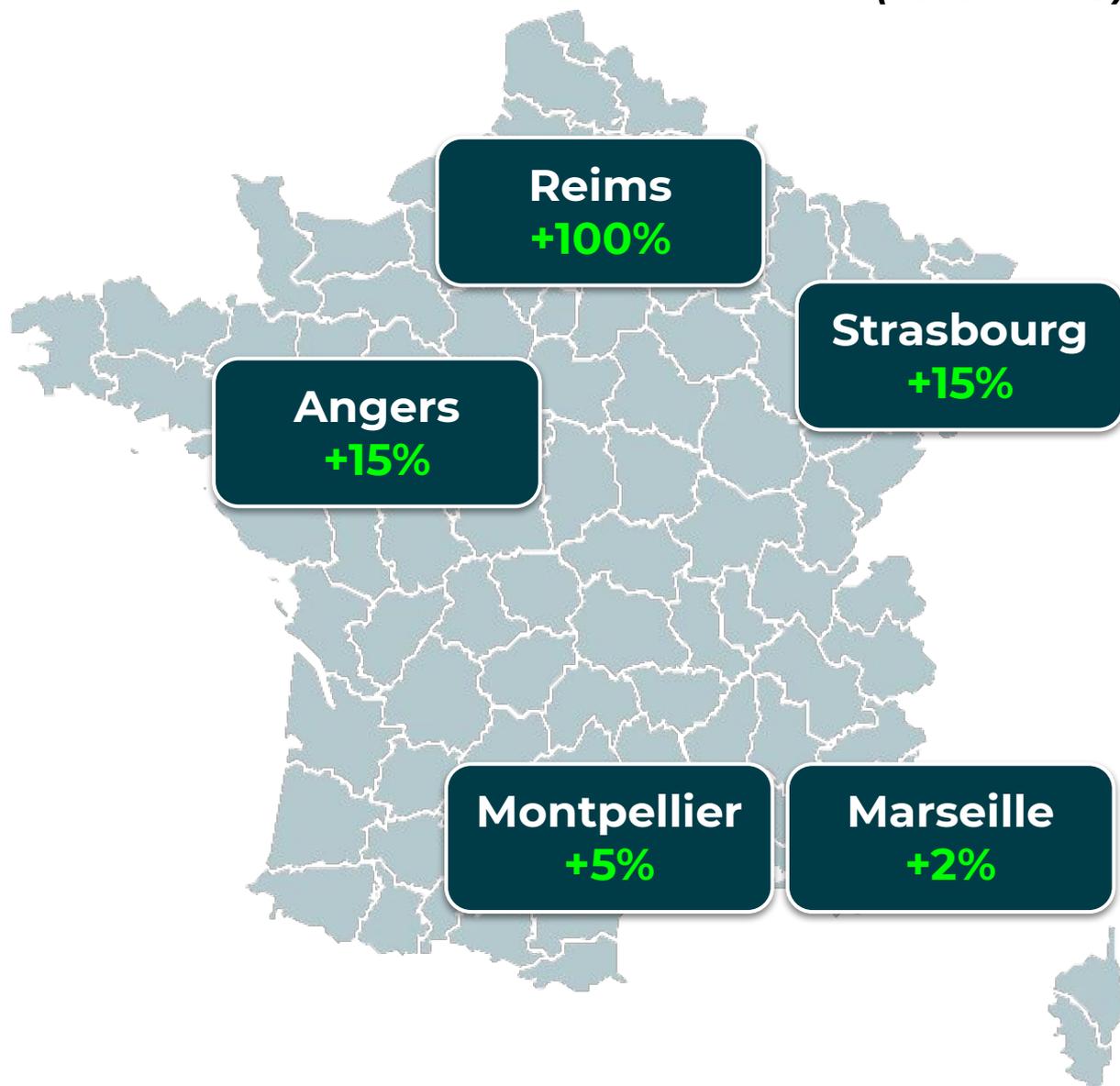
+11% en 1 an

Bureaux - Régions



Qualité de vie, bassin d'emploi et connectivité expliquent l'attractivité de certaines villes

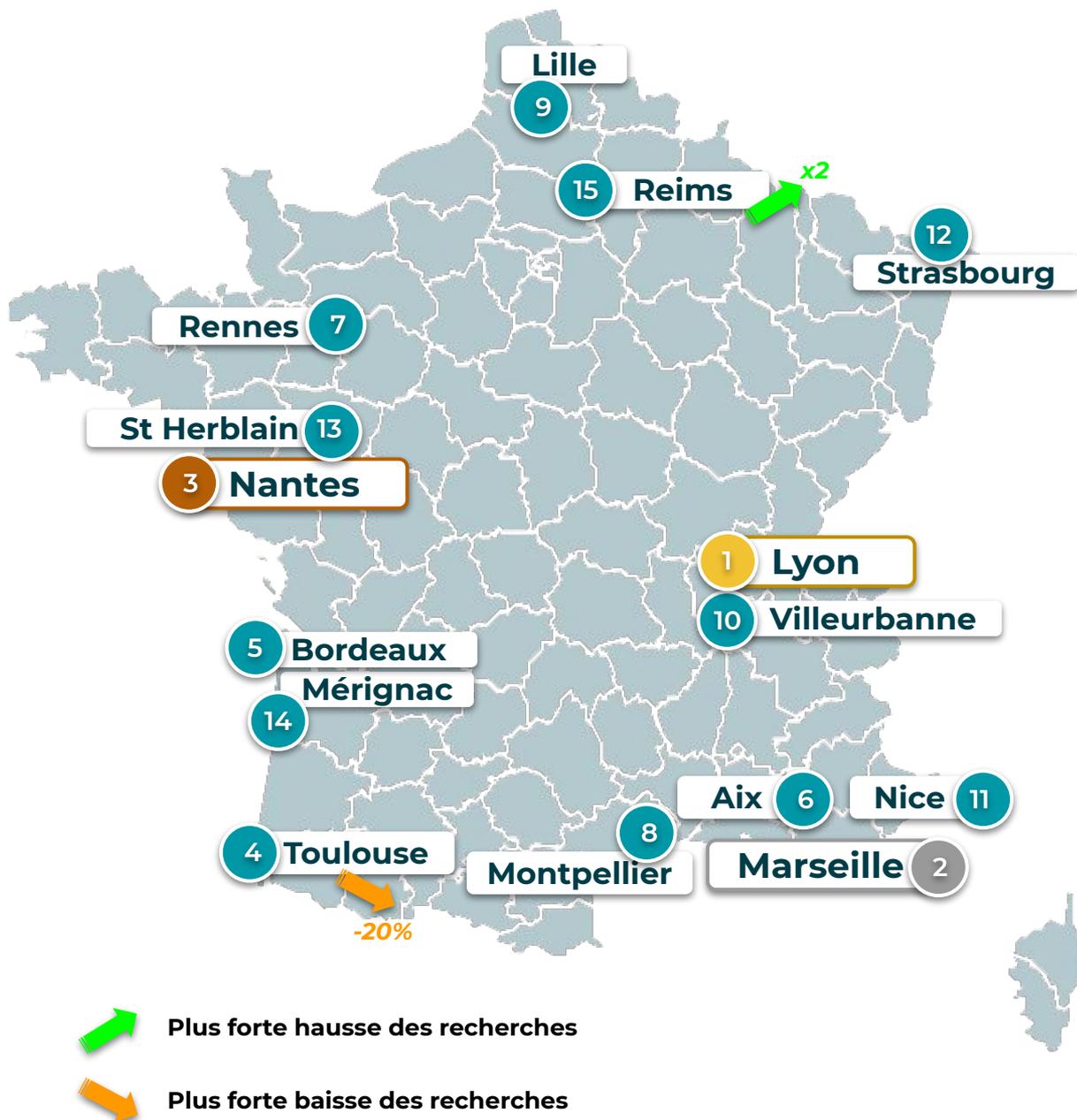
**Recherches de bureaux : les 5 villes* qui ont le plus progressé
(2020 vs 2019)**



**Parmi les 20 villes les plus recherchées sur BureauxLocaux.com en 2020
Source : Evolution du nombre de recherches à l'achat et à la location réalisées sur BureauxLocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.*

Reims tire son épingle du jeu et intègre le Top 15 des villes les plus recherchées en Région

**Bureaux : Top 15 des villes les plus recherchées en région
(2020 vs 2019)**



En région, Bordeaux est la seule ville où le loyer moyen affiché dépasse 200€ HT-HC/m²/an

Loyers moyens affichés des villes les plus recherchées en région

Classement recherches	Ville	Loyer moy. affiché	Evol.
		Décembre 2020	(1 an)
1	Lyon	199€	→
2	Marseille	155€	→
3	Nantes	160€	↗
4	Toulouse	144€	↗
5	Bordeaux	212€	↗
6	Aix-en-Provence	152€	→
7	Rennes	170€	↗
8	Montpellier	148€	→
9	Lille	170€	→
10	Villeurbanne	148€	→
11	Nice	187€	→
12	Strasbourg	142€	↘
13	St Herblain	128€	→
14	Mérignac	129€	↗
15	Reims	140€	↗

Les loyers affichés sont exprimés en €/m²/an, hors taxes (HT) et hors charges (HC)

Sources :

- Evolution du nombre de recherches à l'achat et à la location réalisées sur BureauxLocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.

- Loyers moyens affichés des bureaux sur la base des annonces publiées sur BureauxLocaux.com, Décembre 2020 vs Décembre 2019

En région, le nombre de recherches de bureaux progressent mais la surface demandée est en baisse

Evolution des recherches de bureaux en région

 **+5%** (2020 vs 2019)

+4%

à la location

+8%

à l'achat

Surface médiane demandée de bureaux (2020 vs 2019)



160 m² **-20%**

Sources :

- Evolution du nombre de recherches à l'achat et à la location réalisées sur BureauxLocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.

- Comparaison des surfaces médianes demandées sur les annonces sur BureauxLocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.

Indicateurs 2020

BUREAUX LOCAUX

Entrepôts & Activités

Île-de-France & Régions

Décembre 2020

Méthodologie & définitions

Issus de l'analyse de 3,5 millions de recherches immobilières annuelles réalisées sur la plateforme et de 200 000 offres et transactions publiées en 2020, les indicateurs BureauxLocaux présentés dans ce document prennent le pouls de la demande et du marché de l'immobilier tertiaire en France à fin 2020. Ils donnent une vision prédictive de l'année 2021.

Recherches d'entrepôts et de locaux d'activités

- *Le comptage des recherches immobilières est réalisé à l'achat et à la location avec les outils Google Analytics sur la période 01/01/2019 - 24/11/2019, comparé à la période 01/01/2020 - 24/11/2020.*
- *Les chiffres présentés sont issus du trafic constaté sur le site BureauxLocaux.com, plateforme spécialiste de l'immobilier professionnel. Ils intègrent donc l'utilisation croissante par les entreprises du digital en général, et de BureauxLocaux en particulier, lors de leurs recherches immobilières.*

Loyers affichés des entrepôts et locaux d'activités

- *Le loyer moyen affiché d'une zone géographique correspond à la moyenne des loyers affichés hors taxes et hors charges des annonces publiées sur BureauxLocaux.com sur la même zone. Pour éviter la prise en compte d'éléments anormaux, les valeurs extrêmes (hautes comme basses) sont exclues de la base du calcul.*
- *Les loyers affichés reflètent les attentes des propriétaires, ils n'intègrent en aucun cas les négociations et éventuelles mesures d'accompagnement consenties par le propriétaire (franchise de loyer, progressivité du loyer, participation aux travaux preneurs). Ils peuvent ainsi différer de la valeur de marché constatée après signature d'un contrat de bail.*

Ce qu'il faut retenir



Les recherches d'entrepôts et locaux d'activités en 2020

- Boostés par la **croissance du e-commerce** des Produits de Grande Consommation (+36% au 3ème trimestre, *Fevad*), les entrepôts et locaux d'activités échappent à la crise.
- En Île-de-France, **les recherches d'entrepôts et locaux d'activités ont progressé de 18% en 2020** sur BureauxLocaux. De bons résultats communs à tous les départements franciliens, d'autant plus en 2ème Couronne, qui connaît une croissance de ses recherches de 27% sur un an.
- La **Seine-Saint-Denis est le département le plus recherché en Île-de-France** quand il s'agit d'entrepôts ou de locaux d'activités. En 1ère couronne : Aubervilliers, Montreuil, Saint-Denis et Pantin sont les villes qui attirent le plus les entreprises en 2020, comme en 2019.
- **En région, les recherches d'entreprises ont plus progressé qu'en Île-de-France** (+30% en 2020).
- Axe essentiel de circulation, **le canal rhodanien est la zone la plus recherchée** par les entreprises.
- On note **une poussée à l'Ouest** des recherches d'entrepôts, en Bretagne ou dans la région Bordelaise notamment.
- **Le département de l'Hérault**, voit son volume de recherches d'entrepôts et locaux d'activités doubler en 2020, signe de l'activité économique montpelliéraine.



Les loyers des entrepôts et locaux d'activités en 2020

- En Île-de-France comme en région, la **tendance des loyers est haussière en 2020 en entrepôts comme en locaux d'activités.**
- En Île-de-France, l'**Essonne connaît la plus belle hausse de loyer** affiché en entrepôts (+9% en 1 an), conséquence logique de la forte croissance des recherches dans ce département (+30%).
- En **Île-de-France, les locaux d'activités talonnent les 100€** HT-HC/m²/an de loyer moyen affiché en 2ème Couronne. Les **entrepôts** affichent des loyers entre **75 et 85€** HT-HC/m²/an en 2ème Couronne.
- En **région**, les loyers affichés se situent autour de **70-80€** HT-HC/m²/an pour les **locaux d'activités**, et en moyenne autour des **60-70€** HT-HC/m²/an pour les **entrepôts**.

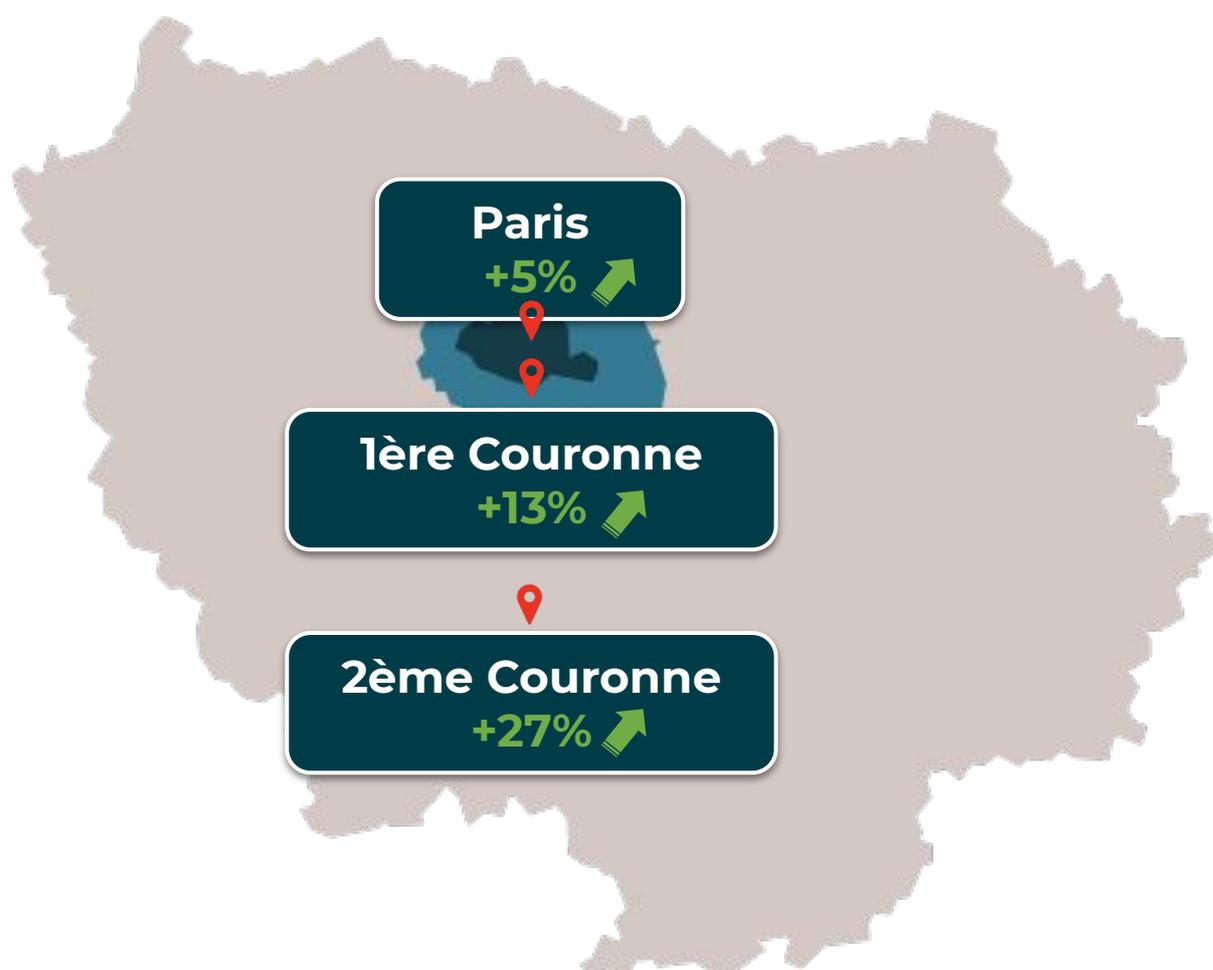
Entrepôts & Activités - Île-de-France



Île de France : les recherches d'entrepôts progressent en 2020, notamment en 2ème Couronne

+18% en Île-de-France

de recherches d'entrepôts et locaux d'activités
(2020 vs 2019)



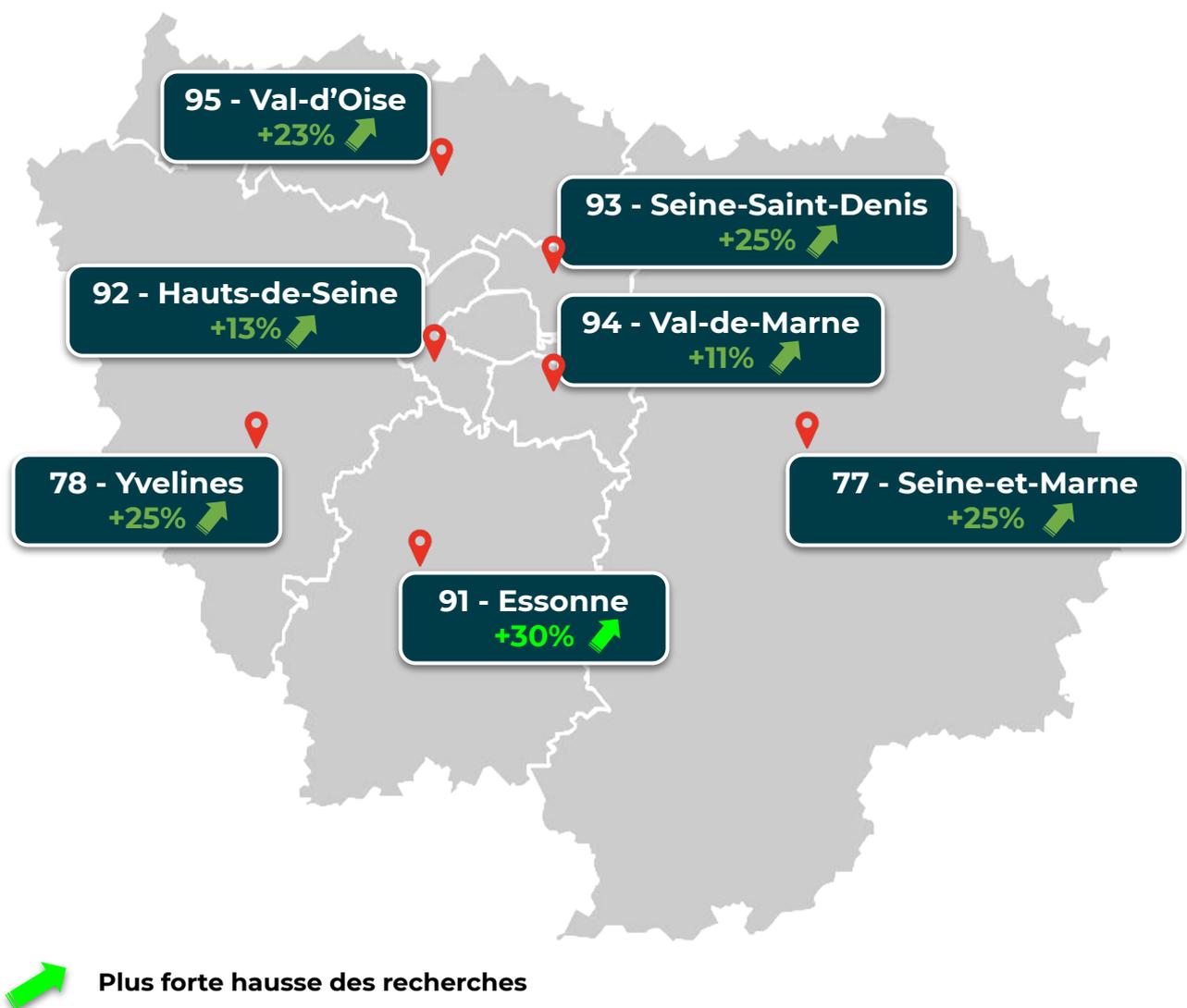
La Seine-Saint-Denis, département le plus recherché par les entreprises (21%)

Classement des départements franciliens les plus recherchés en Entrepôts & Activités (hors Paris)

Rang 2020	Département	Part 2020 recherches
1	93 - Seine-Saint-Denis	21%
2	77 - Seine-et-Marne	18,5%
3	94 - Val-de-Marne	16,5%
4	91 - Essonne	14%
5	92 - Hauts-de-Seine	13%
6	78 - Yvelines	12%
7	95 - Val-d'Oise	5%

Île-de-France : L'Essonne est le département où les recherches d'entrepôts progressent le plus (+30%)

Evolution des recherches d'entrepôts et locaux d'activités en 1ère et 2ème Couronne (2020 vs 2019)



Source : Evolution du nombre de recherches à l'achat et à la location réalisées sur BureauxLocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.

Gennevilliers et Bobigny : les villes qui montent dans le 10 des recherches en 1ère Couronne

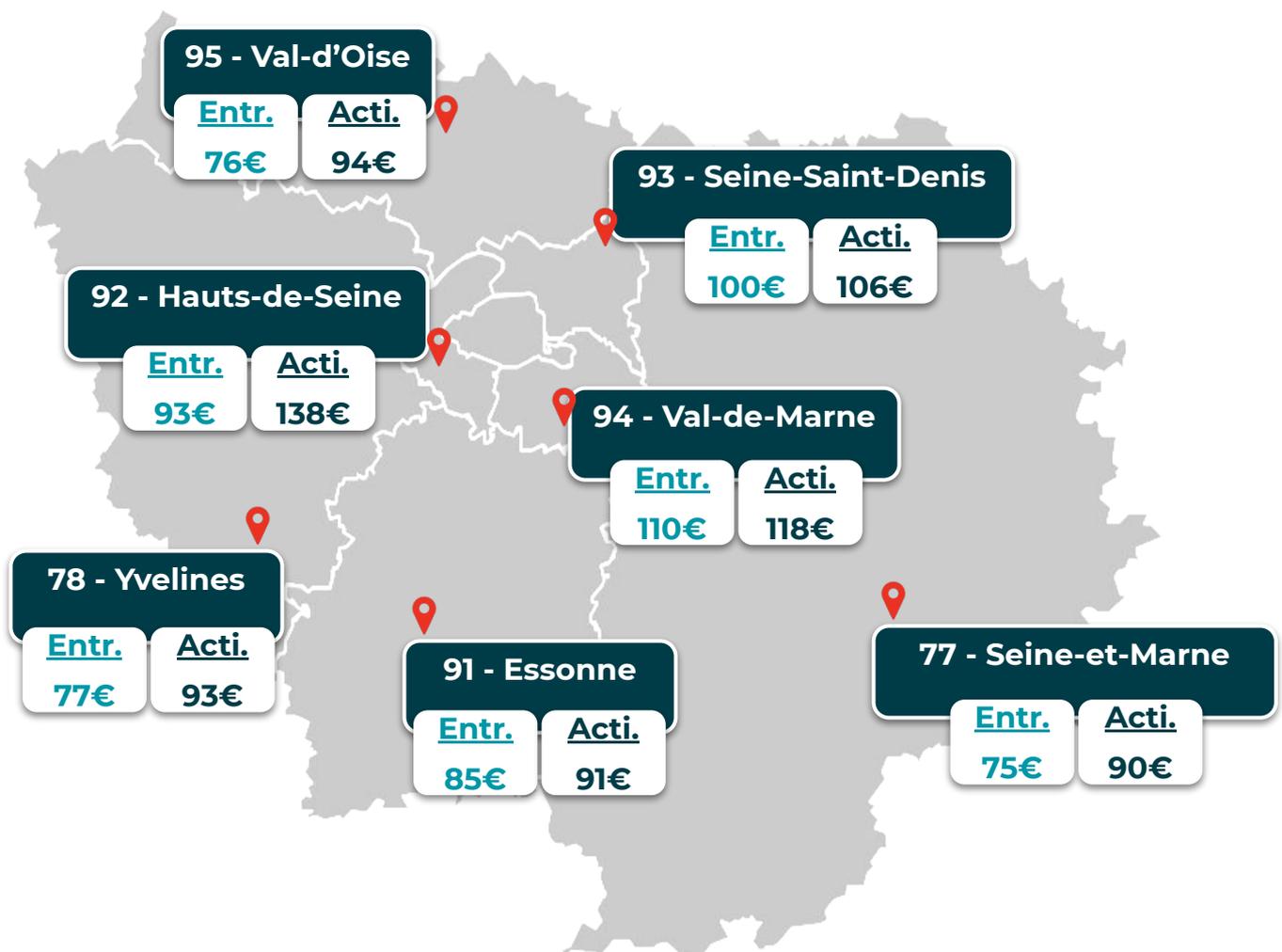
1ère Couronne : Les villes les plus recherchées en Entrepôts & Activités

Rang 2020	Ville	Evol. rang (vs 2019)
1	Aubervilliers (93)	→
2	Montreuil (93)	→
3	Saint-Denis (93)	→
4	Pantin (93)	→
5	Gennevilliers (92)	↗
6	Ivry-sur-Seine (94)	↘
7	Saint-Ouen (93)	↘
8	Bobigny (93)	↗
9	Nanterre (92)	↘
10	Vitry-sur-Seine (94)	↘

30% des recherches

Autour de 100€/m²/an, les loyers d'Activités sont 10%-20% supérieurs à ceux de l'Entrepôt

Loyers moyens affichés des entrepôts et locaux d'activités en Île-de-France - Décembre 2020



Entr. : Entrepôts

Acti. : Locaux d'activités

Les loyers affichés sont exprimés en €/m²/an, hors taxes (HT) et hors charges (HC)

Les loyers affichés des entrepôts continuent d'augmenter dans toute l'Île-de-France

Classement des loyers d'entrepôts affichés en Île-de-France (hors Paris)

Rang 2020	Département	Loyer HT-HC / m ² / an	Evol. (1 an)
1	94 - Val-de-Marne	110€	+5%
2	93 - Seine-Saint-Denis	100€	+6%
3	92 - Hauts-de-Seine	93€	+6%
4	91 - Essonne	85€	+9%
5	78 - Yvelines	77€	+1%
6	95 - Val-d'Oise	76€	+1%
7	77 - Seine-et-Marne	75€	+3%

Pour les locaux d'activités, le niveau des loyers affichés fin 2020 est stable en Île-de-France

Classement des loyers des locaux d'activités affichés en Île-de-France (hors Paris)

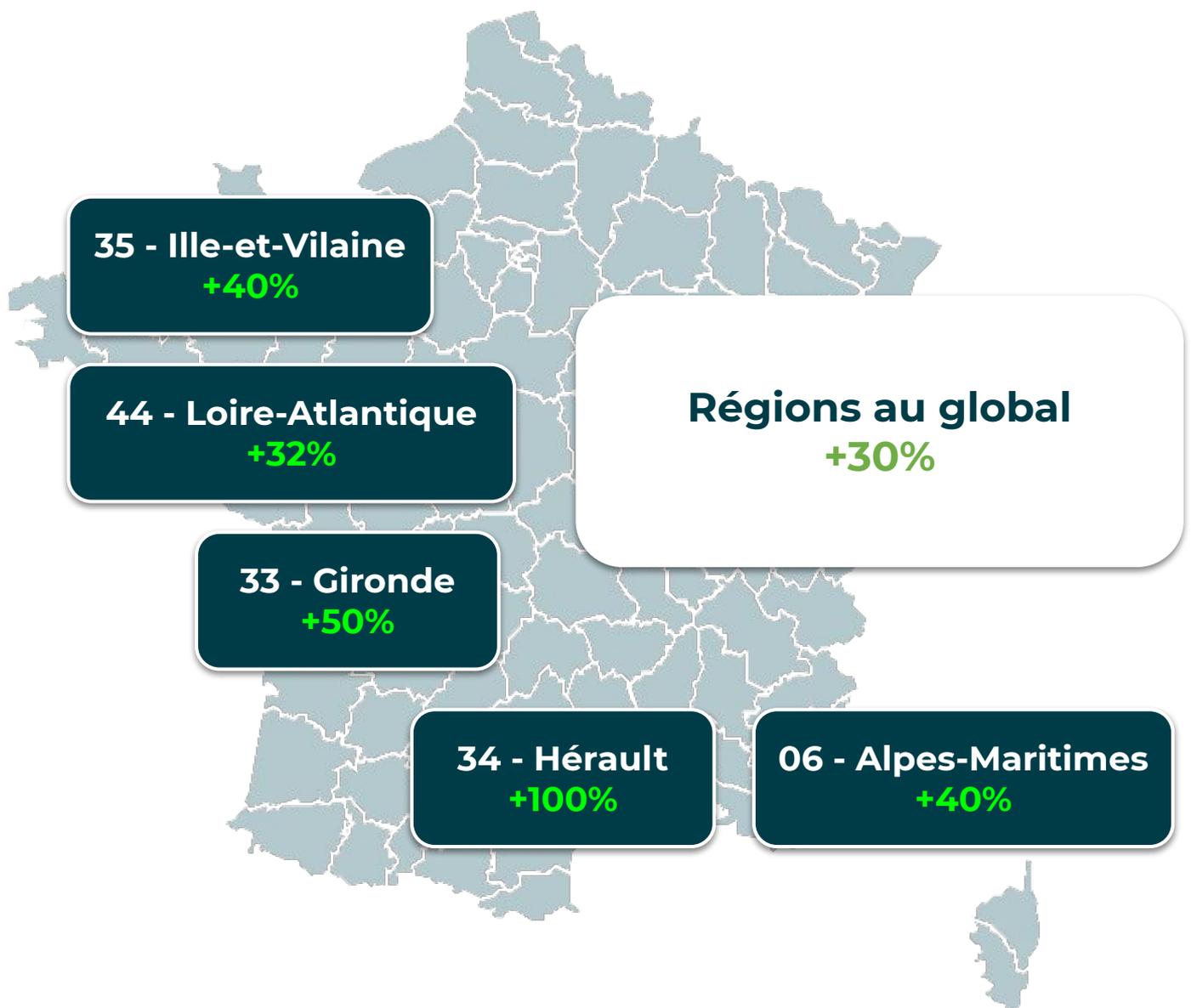
Rang 2020	Département	Loyer HT-HC / m ² / an	Evol. (1 an)
1	92 - Hauts-de-Seine	138€	+1%
2	94 - Val-de-Marne	118€	+2%
3	93 - Seine-Saint-Denis	106€	Stable
4	95 - Val-d'Oise	94€	+5%
5	78 - Yvelines	93€	+4%
6	91 - Essonne	91€	Stable
7	77 - Seine-et-Marne	90€	+3%

Entrepôts & Activités - Régions



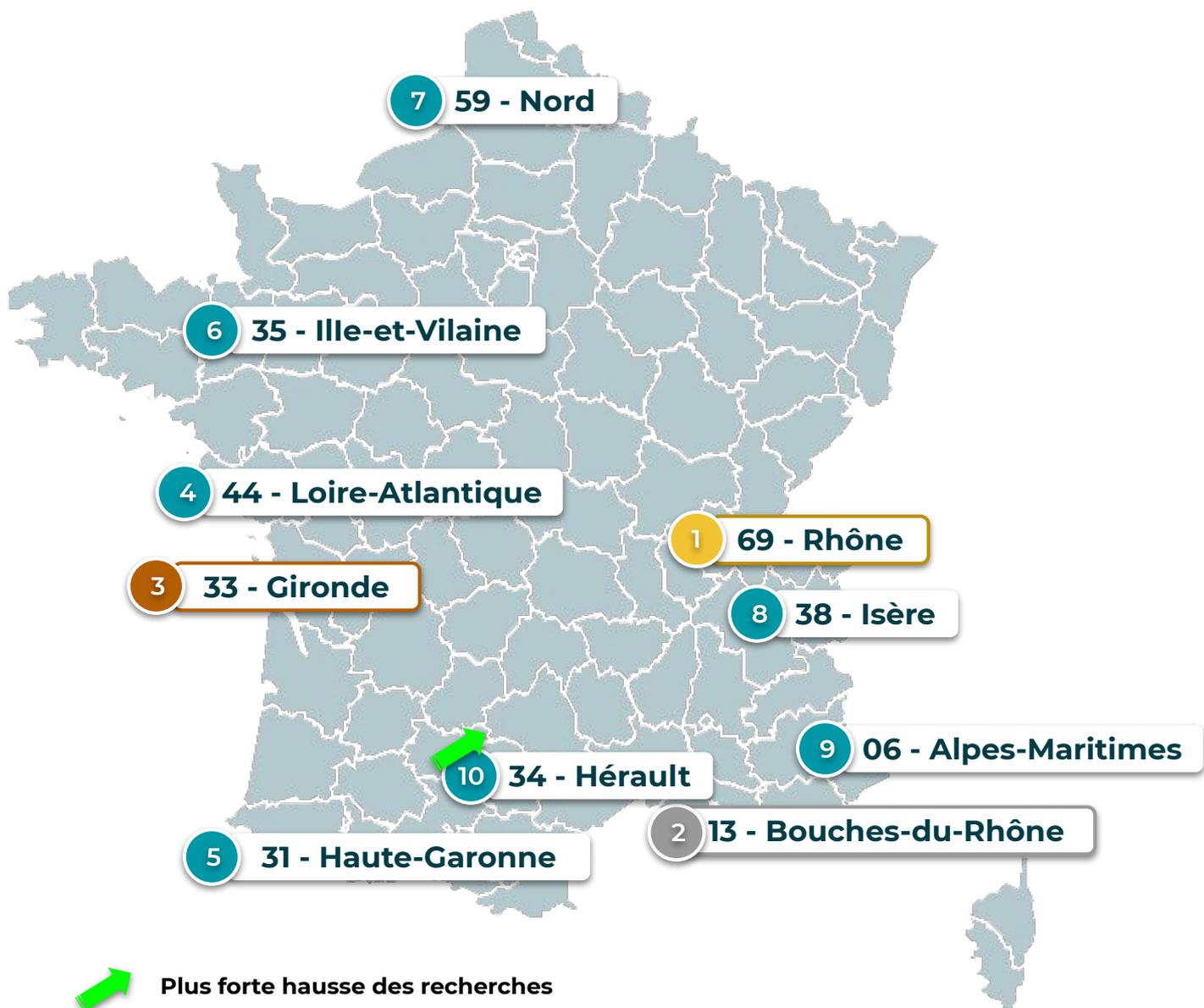
En région, la croissance des recherches des entreprises est plus forte qu'en Île-de-France

Recherches d'entrepôts et locaux d'activités : 5 départements qui ont performé en région en 2020 (vs 2019)



Entrepôts & Activités : L'Hérault intègre le top 10 des départements les plus recherchés en région

Entrepôts & Activités : Top 10 des départements les plus recherchés en région en 2020



Le Top 5 des départements est inchangé. Il totalise 40% des recherches en région

Région : Les départements les plus recherchés en Entrepôts & Activités

Rang 2020	Département	Evol. rang (vs 2019)	Loyer affiché HT-HC / m ² / an	
			Entr.	Acti.
1	69 - Rhône	→	72€	80€
2	13 - Bouches-du-Rhône	→	83€	87€
3	33 - Gironde	→	69€	84€
4	44 - Loire-Atlantique	↗	72€	76€
5	31 - Haute-Garonne	↘	63€	77€
6	35 - Ille-et-Vilaine	↗	65€	70€
7	59 - Nord	↘	55€	62€
8	38 - Isère	→	56€	70€
9	06 - Alpes-Maritimes	→	100€	120€
10	34 - Hérault	↗	80€	85€

40%
des recherches

Entr. : Entrepôts
Acti. : Locaux d'activités

Source :

- Evolution du nombre de recherches à l'achat et à la location réalisées sur BureauxLocaux.com entre la période 01/01/2019 - 24/11/2019 et la période 01/01/2020 - 24/11/2020.

- Loyers moyens affichés sur la base des annonces publiées sur BureauxLocaux.com dans la catégorie Entrepôts, Décembre 2020

A propos de BureauxLocaux

Fondée en 2008, BureauxLocaux, la plateforme spécialiste de l'immobilier professionnel, publie toute l'offre immobilière disponible pour les entreprises : bureaux, coworking, entrepôts, commerces, terrains à la location et à la vente partout en France.

Grâce à sa data et à ses algorithmes de matching, BureauxLocaux identifie l'agence immobilière la plus adaptée pour commercialiser ou trouver tout type de bien en immobilier tertiaire.

Le nouveau module de pré-estimation de BureauxLocaux permet d'obtenir en quelques clics une fourchette de prix de vente ou de loyer pour tout bureau ou entrepôt dans 6 000 villes en France.

Enfin, pour faciliter les décisions immobilières des entreprises, la plateforme met gratuitement à leur disposition les prix du marché en temps réel, des indicateurs prédictifs ainsi que des analyses sectorielles.

Site web :

www.bureauxlocaux.com

Contact :

Antoine Amant - Directeur du développement
antoine@bureauxlocaux.com - 06 47 11 61 44



BUREAUX
L O C A U X