



Paris, le 1 juillet 2025

SFL – L'exigence immobilière, facteur-clé d'attractivité

10 300 m² commercialisés depuis le début de l'année à des niveaux de loyers records

Depuis le début de l'année et dans un contexte de relatif ralentissement de la demande placée, l'activité commerciale demeure intense, avec 9 baux signés dont 4 renouvellements, totalisant environ 10 300 m² de bureaux.

Le loyer facial moyen affiche un record à plus de 1 000 €/m², pour une durée ferme de 7,2 années et un taux d'accompagnement en deçà du niveau de marché de 14,1%. *« Ces performances locatives traduisent le niveau de qualité et d'exigence accompagnant chacune de nos opérations de rénovation ou de restructuration pour atteindre les meilleurs standards techniques, esthétiques et environnementaux, plébiscités par les entreprises souhaitant offrir un cadre de travail optimal à leurs salariés. Les entreprises l'ont compris : le bureau est essentiel. C'est un lieu de vie, de lien social et d'intelligence collective. Le télétravail s'est installé, mais il a trouvé son équilibre autour de 2 jours par semaine maximum, loin de la prophétie de certains qui estimaient que le bureau appartenait au passé ! Plus que du télétravail, les salariés réclament de la liberté et du sens. Aujourd'hui, un cadre sur deux considère le bureau comme un critère décisif dans le choix de son entreprise. Cette prise de conscience a fait passer l'immobilier tertiaire d'un sujet technique à un sujet stratégique »*, explique Aude Grant, Directeur Général de SFL.

A la qualité des espaces de bureaux, vient très fréquemment s'ajouter une exigence sur la qualité des services associés. *« Notre expertise sur la programmation de ce type d'espaces clés passe par le travail en étroite relation avec des architectes d'intérieurs pour créer des lieux conviviaux, fonctionnels et intemporels, proches des codes hôteliers, où les salariés se croisent et échangent. La beauté n'est plus un luxe superflu, mais un levier d'engagement. Nos données – issues de notre étude ParisWorkplace – montrent une corrélation nette entre la perception esthétique des bureaux et le niveau de bien-être des salariés. Ceux qui reconnaissent la qualité de l'esthétique de leur bureau affichent une note de bien-être de 8,7, contre 5,8 pour ceux qui n'y adhèrent pas. Aujourd'hui, le bureau doit être plus attractif que le domicile : il doit séduire, incarner une identité, refléter des valeurs. C'est pourquoi les codes de l'hôtellerie – volumes, design, services – font une entrée remarquée dans l'univers du bureau »*, confie Virginie Krafft, Directrice Commerciale de SFL.

Les dernières transactions illustrent ce travail continu de maintien de standards élevés :

Louvre Saint-Honoré : cet actif emblématique accueille en son socle la Fondation Cartier pour l'Art Contemporain qui ouvrira ses portes d'ici octobre 2025. Après 5 années de travaux d'envergure, c'est au tour des bureaux de faire leur mue. D'abord en créant un pôle de services complet à la fois chaleureux et élégant, grâce au talent de l'architecte d'intérieur Ana Moussinet. Puis en opérant une modernisation profonde des espaces de bureaux au niveau technique mais aussi environnemental et bien sûr esthétique. Cela a permis d'opérer un repositionnement prime qui bénéficie aux occupants actuels du site, et attire de nouveaux clients aux activités variées. La dernière signature a porté sur un bail de 9 ans fermes à un loyer de 1 125 €/m² sur une surface d'environ 1 600 m².



Hausmann-Saint-Augustin : Après avoir négocié le départ anticipé de WeWork sur l'intégralité des 12 000 m² de bureaux, SFL a lancé un programme de travaux conçu par l'agence Studios Architecture qui, pour révéler tout le potentiel de cet actif, a repensé l'accueil, les plateaux de bureaux et le standing des services en ligne avec les standards SFL : un café ouvert sur une cour aménagée, un auditorium, un espace de réception ERP, des salles de réunions mutualisées, ainsi qu'un espace fitness et un bike park. Autant d'espaces plébiscités par les entreprises et leurs collaborateurs. C'est un cabinet d'avocats qui a été le premier séduit par ce nouvel écrin et qui installera ses équipes sur près de 2 000 m² pour une durée de 9 ans fermes à un loyer de 1 050 €/m².

103 Grenelle : unique centre d'affaires de la Rive Gauche, le 103 Grenelle attire une clientèle variée dans des secteurs aussi larges que la mode, la finance, le conseil ou encore les NTIC. Là encore, la qualité des services est essentielle à la satisfaction des clients existants (renouvellement des sociétés Amiral Gestion et Atalante sur près de 2 000 m²) et l'accueil de nouvelles entreprises comme la BPRI qui a signé un bail de 6 ans fermes sur près de 700 m².

C'est le même constat sur nos autres grands centres d'affaires, comme le **Washington Plaza** dont les surfaces disponibles ont une nouvelle fois été précommercialisées avec l'arrivée de Citadel sur près de 1 900 m² pour 6 années fermes, et le renouvellement de 3i Gestion sur plus de 700 m², pour une nouvelle durée ferme de 6 ans.

L'ensemble **Edouard VII** quant à lui, fidélise son locataire Stream sur un peu plus de 700 m², et accueille l'AFG sur plus de 1 100 m² pour une durée ferme de 9 ans, confirmant la pertinence de son positionnement.



Louvre Saint-Honoré © Benoit Linero



Haussmann Saint-Augustin (perspective) © Studios



103 Grenelle © Paul Maurer

A propos de SFL

Leader sur le segment prime de l'immobilier tertiaire parisien, la Société Foncière Lyonnaise se distingue par la qualité de son patrimoine évalué à 7,6 milliards d'euros, avec des immeubles concentrés dans le Quartier Central des Affaires de Paris (#cloud.paris, Édouard VII, Washington Plaza...) et par la qualité de son portefeuille de clients, constitué de sociétés prestigieuses. Plus ancienne foncière française, SFL démontre année après année une constance dans l'exécution de sa stratégie, centrée sur la création d'une forte valeur d'usage pour ses utilisateurs, et in fine d'une importante valeur patrimoniale pour ses actifs. Résolument tournée vers l'avenir SFL est un acteur engagé dans l'immobilier durable pour construire la cité de demain et contribuer à la décarbonisation de son secteur.

Marché de cotation : Euronext Paris Compartiment A – Euronext Paris ISIN FR0000033409 – Bloomberg : FLY FP – Reuters : FLYP PA

Notation S&P : BBB+ stable