

LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

—
3T 2023

Étude de marché



Des signaux encourageants pour la fin de l'année

Le dernier trimestre est dans la continuité du 1^{er} semestre, avec 484 800 m² placés à l'échelle du marché francilien. En cumul sur l'année, la demande placée s'élève à 1 351 600 m², enregistrant un retrait annuel de -12 %. En comparaison à sa moyenne quinquennale, cela représente une baisse de -10 %.

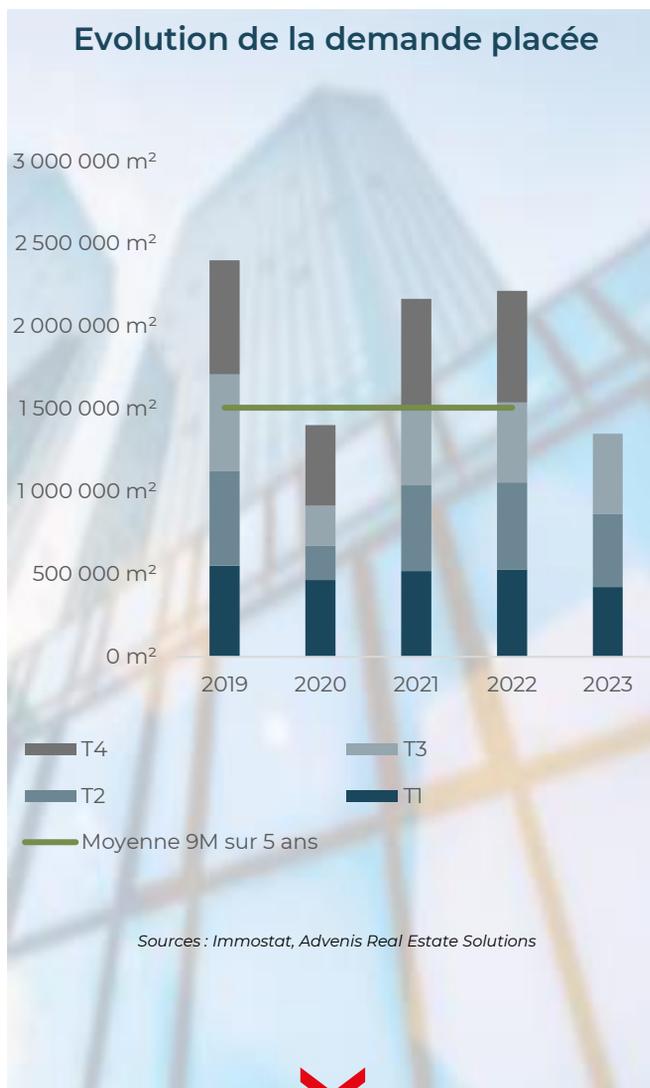
Le marché tertiaire continue de subir les incertitudes liées au contexte économique, financier et géopolitique, prolongeant ainsi les délais de négociation et conduisant à un report de certains projets immobiliers, et ce, notamment pour les grands utilisateurs. Par ailleurs, l'évolution du paysage immobilier, avec l'hybridation des nouveaux modes de travail, couplé à une hausse des coûts opérationnels et des loyers situés à des niveaux élevés, poussent les utilisateurs dans l'attentisme. Plus sélective, quant à la localisation, la durabilité et la qualité des immeubles, ces derniers attendent un environnement plus lisible et favorable pour concrétiser leur projet.

Dans cet environnement encore morose, l'immobilier d'entreprise confirme néanmoins sa vigueur avec une demande qui reste soutenue.

Par ailleurs, l'engouement pour le neuf se poursuit afin de répondre aux enjeux environnementaux. Au global, la part du neuf atteint 40 % des volumes (vs 35 % à la même période en 2022). Ce segment a repris de la vigueur grâce au retour des grandes opérations lors du dernier trimestre.

Le retour des grandes opérations

Les opérations > 5 000 m² ont affiché de belles performances, résultat de plusieurs mois de négociations. En effet, elles ont gagné en dynamisme au cours du 3^{ème} trimestre : 17 transactions enregistrées pour un volume de 164 000 m² (+ 42 % vs 3T 2022). Depuis le début de l'année, le marché francilien comptabilise ainsi 40 grandes opérations totalisant 419 000 m² (- 7 % vs 2022).



1,4 Mm²
 ont été placés au 3T 2023

- 12 %
 sur un an

Dans la continuité, des perspectives haussières sont attendues au 4^{ème} trimestre, au regard des opérations dans le pipeline.

Par effet mécanique, alors que le segment des petites et moyennes surfaces s'était montré résilient au 1^{er} semestre, ce dernier s'est grippé au 3T 2023. Plus en détail, le segment des petites et moyennes surfaces (< 1 000 m²) a cumulé seulement 510 000 m² (- 11 % sur un an). Pour les opérations intermédiaires, les volumes ont affiché un recul annuel de - 18 %. L'ensemble de ces mouvements reste néanmoins majoritaire, cumulant 70 % des volumes.

Des évolutions contrastées

L'affaiblissement de l'activité se répercute également en termes de localisation. Cependant, la concentration des mouvements en intra-muros renforce la polarisation du marché tertiaire francilien. En effet, les secteurs les plus établis, lisibles et les mieux connectés sont les plus plébiscités. A l'inverse, l'activité peine à décoller sur les secteurs plus secondaires où les mouvements de libération se poursuivent et gonflent ainsi la vacance dans l'ancien.

Même si les volumes commercialisés dans la capitale ont faibli, pour cause une offre qui reste limitée, elle continue d'aiguiser l'appétence des utilisateurs. C'est ainsi que Paris a totalisé 44 % des volumes. C'est notamment le 5//6/7 arrondissement qui a tiré son épingle du jeu, avec un volume en croissance de + 44 % sur un an. En revanche, la tension à l'offre au sein de Paris Ouest conduit à un fléchissement des volumes (- 19 % sur un an).

En périphérie, certains secteurs, bénéficiant d'une bonne connexion et une offre qui reste fluide et des valeurs attractives, se montrent résilients. Sur le Croissant Ouest c'est notamment la Boucle Nord et la Boucle sud qui ont su se démarquer avec + 15 % et + 10 % des volumes sur un an. La Défense continue d'être impactée par l'absence des grandes opérations et un niveau d'activité particulièrement faible.

Répartition de la demande placée



- Paris Centre Ouest (Hors QCA)
- Paris QCA
- Paris Nord Est
- Paris Sud
- La Défense
- Croissant Ouest
- Première couronne
- Deuxième couronne

Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



44 %

des volumes localisés dans la capitale

La 1^{ère} Couronne s'est également montrée résiliente, enregistrant une croissance annuelle de + 15 %, avec toutefois des disparités selon les secteurs. En effet, le Nord est pénalisé par le recul des grandes opérations, tandis que les volumes ont progressé dans le Sud (+ 41 % sur un an).

Faits marquants Marne la Vallée et le Pôle Roissy ont affiché de belles performances, avec une hausse annuelle des volumes de + 51 % et 17 %.

Une progression de la vacance

Côté offre, la tendance reste identique. Le stock immédiat s'établit à 4,6 millions de m² à fin septembre 2023, soit une hausse de + 7 % par rapport à fin 2022. Cela s'explique en partie par les livraisons de nouveaux programmes couplées aux mouvements de libérations. La fluidité de l'offre reste très hétérogène selon la localisation, en effet, la tension est plus marquée au sein des secteurs centraux, tandis qu'en périphérie, la vacance continue de progresser.

Le volume des surfaces neuves vacantes se situe toujours à un niveau élevé (sur la période 2017 – 2022), atteignant 1 297 000 m². Le neuf représente ainsi 28 % du stock immédiat. A la suite des mouvements de libérations, la vacance dans l'ancien a gonflé, atteignant son plus haut niveau depuis 2017, soit 3 336 000 m². Cela représente une progression de + 10 % par rapport à fin 2022.

Dans la capitale, la tension à l'offre impacte la dynamique. En effet, seuls 623 000 m² sont immédiatement disponibles. Cela reste relativement faible au regard de la moyenne annuelle des commercialisations qui s'établit à 868 700m² (sur la période 2018 – 2022). Cette tension est encore plus marquée au sein de Paris Centre Ouest, où la vacance continue de se comprimer, atteignant seulement 217 000 m² (- 13 % vs 4T 2022) et l'offre de gros gabarit continue de faire défaut. L'offre reste fluide au sein du Croissant Ouest et de la 1^{ère} Couronne, sous l'effet de la livraison des nouveaux programmes immobiliers et des mouvements de libération. Sur un trimestre, le stock immédiat a progressé de + 3 % sur le Croissant ouest et + 8 % au sein de la 1^{ère} Couronne et notamment dans le Sud.

Evolution de l'offre immédiate



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



4,6 M m²
de vacance



+ 7 %
Vs 4T 2022

Des valeurs sous pression

Avec une progression continue des indices ICC (indice du coût de la construction) et ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires), les loyers moyens dans le neuf et dans l'ancien progressent de façon modérée, soit +1 % sur un trimestre.

La progression des valeurs devrait se poursuivre dans les secteurs dans lesquels l'offre est limitée. En périphérie, la fluidité de l'offre stabilise la hausse des valeurs. Dans ce contexte, des disparités persistent au niveau des valeurs locatives, renforçant cette dichotomie.

En parallèle, le niveau moyen des mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux de plus de 1 000 m² enregistre une légère progression au 3T 2023, pour atteindre 26 %, soit +1,4 point par rapport au trimestre précédent. L'accompagnement pour les transactions > 5 000 m² est plus important par rapport aux autres avec un différentiel de +2,7 points au 3T 2023.



Les valeurs locatives

Loyer prime
960 €

Loyer médian neuf
431 €

Loyer médian seconde main
435 €

Les loyers moyens par secteur (€HT/m²/an)



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



ADVENIS

Real Estate Solutions

Directeurs bureaux Ile-de-France

Serge DA SILVA

Directeur Paris Rive Gauche
01 40 55 82 92
92@advenis-res.com

Alban TARBOURIECH

Directeur Paris Rive Droite
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com

Yann LOBJOIS

Directeur Ile de France Est
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com

Olivia JOSSET

Directeur Ile de France Ouest
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com

Communication & Marketing

Delphine GRANGE

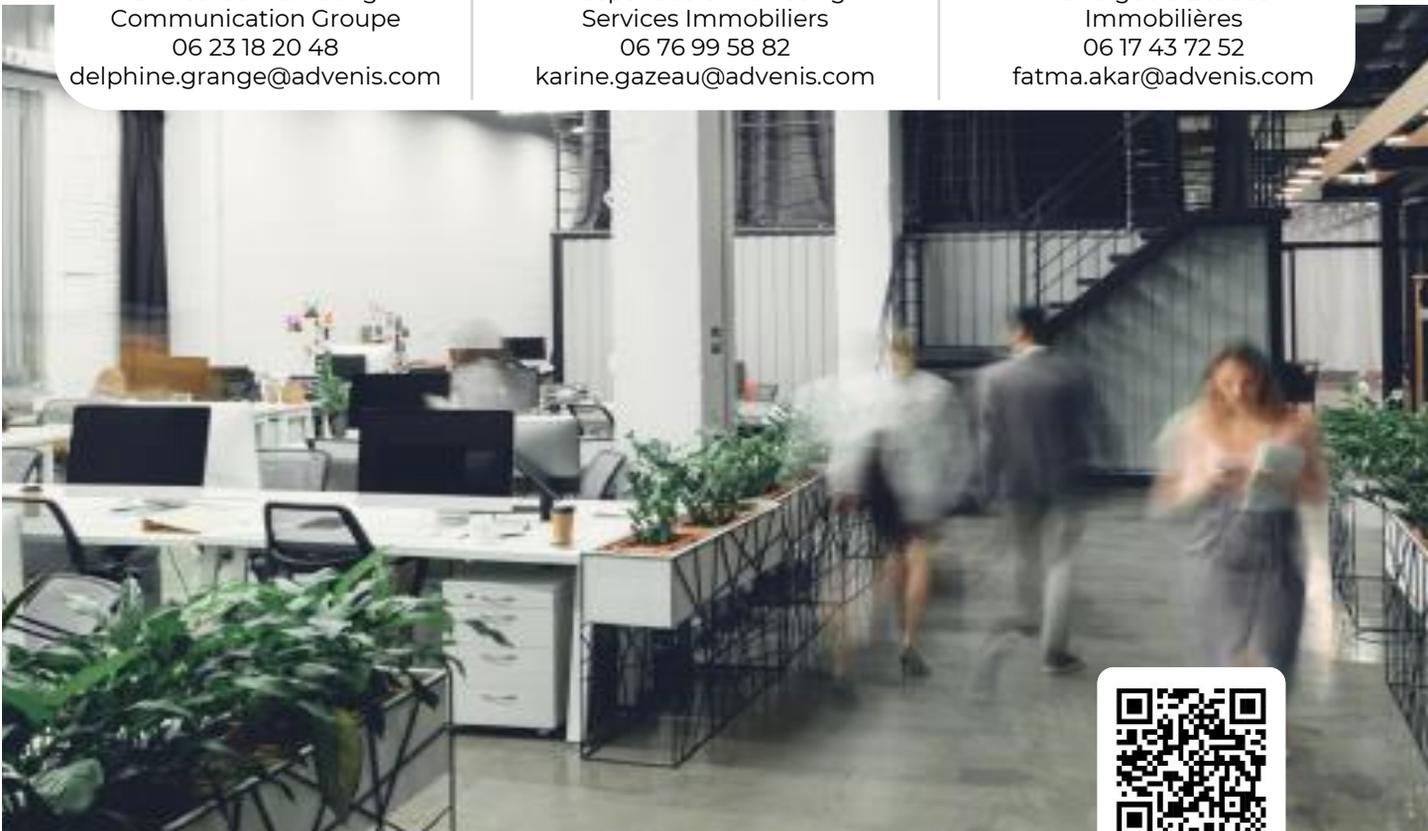
Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

Karine GAZEAU

Responsable Marketing
Services Immobiliers
06 76 99 58 82
karine.gazeau@advenis.com

Fatma AKAR

Chargée d'Études
Immobilières
06 17 43 72 52
fatma.akar@advenis.com



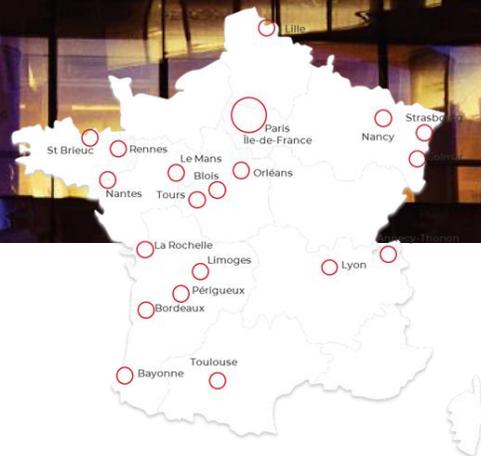
Scannez-moi



Suivez notre actualité sur LinkedIn

ADVENIS CONSEIL ET TRANSACTION

Un maillage national
Des équipes au plus proche de vos actifs



EN ILE-DE-FRANCE

PARIS RIVE DROITE

Dpt 75
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Alban TARBOURIECH

PARIS RIVE GAUCHE 1^{ère} couronne 9294

Dpts 75 92 94
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com
Directeur : Serge DA SILVA

ÎLE DE FRANCE EST

Dpts 77 93 94 95
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com
Directeur : Yann LOBJOIS

ÎLE DE FRANCE OUEST

Dpts 78 92 95
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com
Directrice : Olivia JOSSET

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

France
01 40 55 82 92
investissement@advenis-res.com
Directeur : Cédric HENEMAN

CORPORATE SOLUTIONS

France
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
Directeur : Jean-Denis MASSELINE

EN RÉGIONS

ANNECY THONON

Dpt 74
06 73 38 06 81
annecy@advenis-res.com
Directeur : Loïc DALY

BORDEAUX

Dpt 33
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com
Directeur : Thomas MOUTIER

LIMOGES

Dpt 87
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

ORLEANS

Dpt 45
02 38 700 800
orleans@advenis-res.com
Directeur : Mathieu RAULIN

STRASBOURG

Dpts 67 68
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com
Directeur : Serge KRAEMER

BAYONNE

Dpt 64
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LA ROCHELLE

Dpt 17
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

LYON

Dpts 69 42
04 26 04 15 07
lyon@advenis-res.com
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

NANCY

Dpts 54 55 57 88
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com
Directeur : Emeric ZDYBAL

PERIGUEUX

Dpts 16 19 24 40 47
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com
Directeur : Williams RANOUX

TOULOUSE

Dpts 31 81 82
05 34 50 91 18
toulouse@advenis-res.com
Directeur : Rodolphe DE MALET

BLOIS

Dpt 41
02 54 703 703
blois@advenis-res.com
Directeur : Alexandre CORNET

LILLE

Dpts 59 62
03 59 612 613
lille@advenis-res.com
Directeur : Alexandre POETTE

LE MANS

Dpt 72
02 43 861 550
lemans@advenis-res.com
Directeur : Cyrille CORNET

NANTES

Dpt 44
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com
Directeur : Romain VINCENT-GENOD

RENNES | ST BRIEUC

Dpts 22 35
02 99 30 85 36
rennes@advenis-res.com
Directeur : Hervé PAVY

TOURS

Dpt 37
02 47 803 803
tours@advenis-res.com
Directeur : Pierre MIGAUT