

# LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

—  
3T 2022

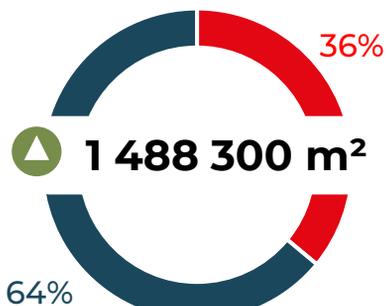
Étude de marché



Le marché locatif



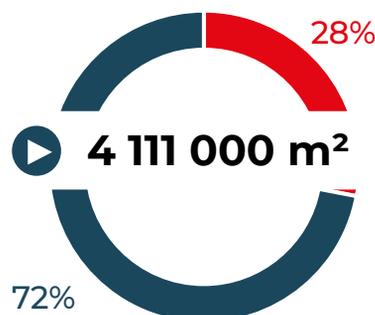
Demande placée sur 9 mois 2022



■ Neuf / restructuré ■ Seconde main

*\* Evolution par rapport à la même période en 2021*

Offre immédiate au T3 2022



■ Neuf / restructuré ■ Seconde main

*\* Evolution par rapport au 2T 2022*

Les valeurs locatives

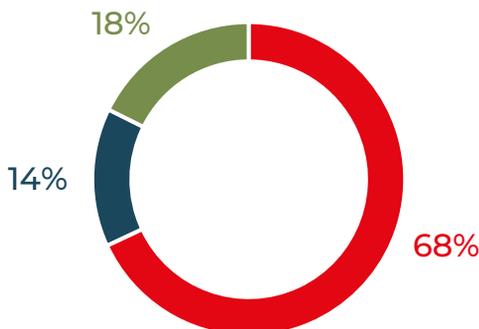


Loyer prime  
**960 €**

Loyer médian neuf  
**426 €**

Loyer médian seconde main  
**427 €**

Le marché de l'investissement



■ Bureaux ■ I&L ■ Commerce

**8,6 Mds €**  
 investis en bureaux

↗ **16%**  
 sur un an

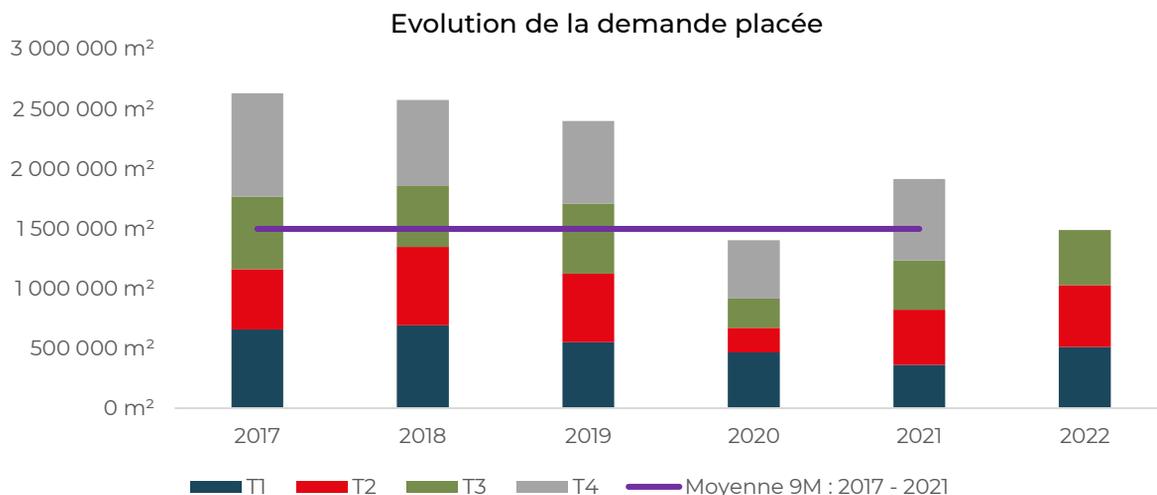
### Des signaux encourageants...

En dépit d'un contexte macro-économique morose, le dernier trimestre se situe sur la même lignée que les précédents. 459 900 m<sup>2</sup> ont été placés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, ce qui porte le volume global à 1,5 million de m<sup>2</sup>. La demande placée s'inscrit ainsi sur une hausse annuelle de + 20 %. L'activité se situe également au niveau de sa moyenne quinquennale et se rapproche de son niveau pré-covid.

Les utilisateurs continuent de concrétiser leur projet immobilier à destination des secteurs centraux, pour des immeubles de dernière génération dans le cadre d'une politique RSE (mise en place des actions durables) et qui répondent aux enjeux ESG. Par ailleurs, la réduction de la consommation de l'énergie dans le cadre du décret tertiaire est plus que jamais au cœur de leurs préoccupations.

### ...en lien avec la performance des PMS

Les petites et moyennes surfaces continuent de porter le marché, cumulant 30 % des volumes. Cela représente une hausse de + 13 % sur un an. En parallèle, les mouvements sur le segment 1 000 – 5 000 m<sup>2</sup> s'accroissent, totalisant 32 % des volumes, soit + 20 % sur un an. Par ailleurs, les grandes opérations (> 5 000 m<sup>2</sup>) continuent leur progression. Ce segment a enregistré 451 300 m<sup>2</sup> contre 340 400 m<sup>2</sup> à la même période en 2021, soit + 33 %. Seuls 115 300 m<sup>2</sup> ont été placés au cours du dernier trimestre contre 155 500 m<sup>2</sup> au 2T et 180 500 m<sup>2</sup> au 1T. Le volume transacté, reste néanmoins, bien en dessous de son niveau pré-covid. Pour rappel, sur la même période, 725 900 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2018 et 585 300 m<sup>2</sup> en 2019. Toutefois, un effet de rattrapage est attendu d'ici la fin de l'année au regard des opérations en cours de commercialisation.



### L'engouement pour Paris se poursuit...

La part des volumes transactés dans Paris poursuit sa croissance, totalisant près de la moitié des volumes. Cela s'explique en partie par le bon niveau d'activité des opérations > 5 000 m<sup>2</sup>, cumulant 32 % du volume francilien, contre 19 % à la même période en 2021, et se rapproche ainsi de son niveau pré-covid. En parallèle, les opérations < 1 000 m<sup>2</sup> ont affiché de belles performances, totalisant 45 % des volumes intra-muros. Le segment 1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>, quant à lui, a été également résilient, totalisant à lui seul 35 % des volumes.

Bien que l'attrait pour Paris Centre Ouest se poursuit, cumulant 31 % des volumes globaux, le report des mouvements se poursuit au sein des autres secteurs centraux dans Paris. Si Paris Sud continue de tirer son épingle du jeu, l'activité dans Paris Nord-Est se maintient.

### ... mais aussi en périphérie

A contrario, l'activité en périphérie est en retrait par rapport à fin 2021.

Le Croissant Ouest se montre résilient, avec une hausse annuelle de + 7 %, avec toutefois, des disparités selon les secteurs. En effet, Neuilly-Levallois a enregistré un net rebond des volumes (+ 70 %), sur la Péri-Défense l'activité a également été performant (+ 14 %). Alors que, sur la Boucle Sud le volume reste stable, la Boucle Nord continue d'être pénalisée par un manque de dynamisme, avec des volumes qui ont fortement baissé (- 86 %).

Au sein de la 1<sup>ère</sup> Couronne, les tendances divergent d'un secteur à l'autre, dans le Nord et le Sud, les volumes ont augmenté respectivement de + 11 % et + 117 %, tandis que l'Est est en repli (-23 %).

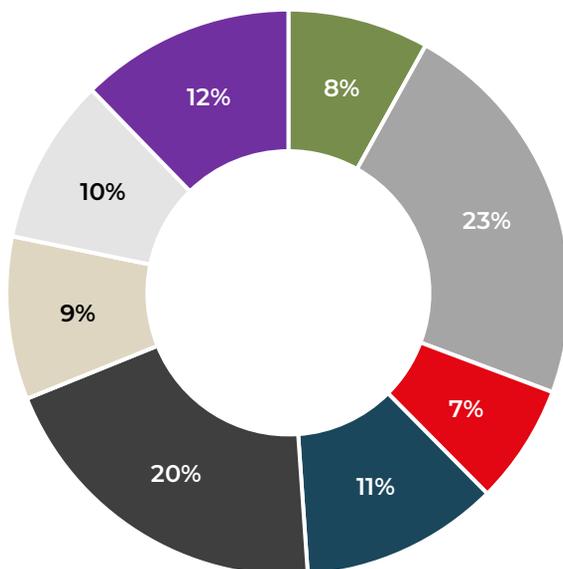
**49 %** des mouvements sont localisés dans Paris



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

Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

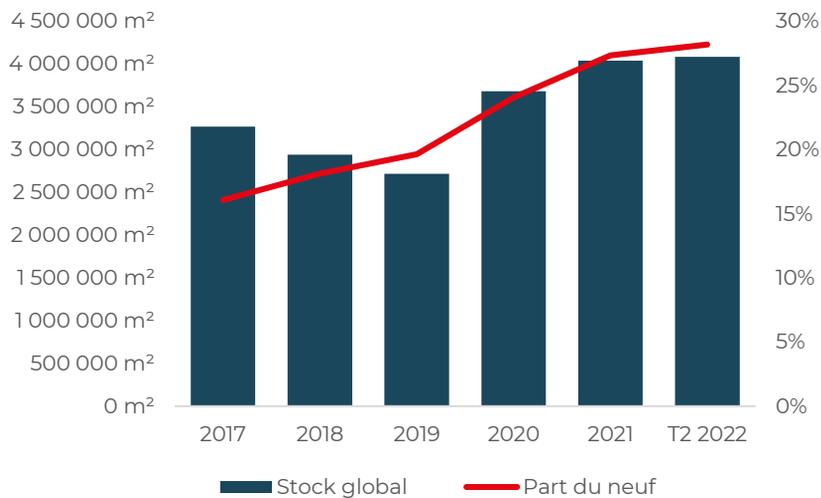
Répartition de la demande placée



L'offre immédiate s'établit à **4,1 millions de m<sup>2</sup>**



Evolution de l'offre immédiate



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

### Une vacance à 2 vitesses

Malgré un bon niveau d'activité l'offre immédiate peine à s'écouler. Le stock immédiat se situe toujours à un niveau élevé, s'établissant à 4 111 000 m<sup>2</sup>, stable par rapport au trimestre précédent. Cette stabilité apparaît toutefois, en trompe-l'œil, puisque la vacance reste très hétérogène selon les secteurs. En effet, le stock continue de se comprimer dans les secteurs établis, alors qu'elle continue de progresser dans les secteurs en périphérie, déjà sur-offreurs pour certains. Dans ce sillage, la vacance progresse notamment pour les surfaces de seconde main, située en dehors des secteurs établis et ne répondant plus aux normes environnementales, alors que les délais d'écoulement dans le neuf sont beaucoup plus rapides. Face à cette absorption rapide, la part du neuf reste relativement importante et devrait répondre à la demande des utilisateurs au cours des prochains mois.

### Paris Centre Ouest marqué par une tension à l'offre

La vacance en périphérie, et notamment pour les secteurs lisibles, tels que le Croissant Ouest, la 1<sup>ère</sup> Couronne ou encore La Défense, reste fluide, en lien avec les programmes neufs livrés récemment.

Certains secteurs centraux et notamment dans Paris se retrouvent néanmoins en tension. C'est notamment le cas pour Paris Centre Ouest, très prisé des utilisateurs, le taux de vacance continue de se comprimer et se situe sous le seuil des 3%. Le bon niveau d'activité au sein de Paris Nord Est au cours de ces dernières années a asséché le stock. Cette tension devrait encore perdurer et ainsi impacter l'activité, qui est déjà sur une tendance baissière. Dans Paris Sud la vacance reste fluide au regard de la demande.

Le loyer « prime »  
 atteint **960 €/m<sup>2</sup>/an**



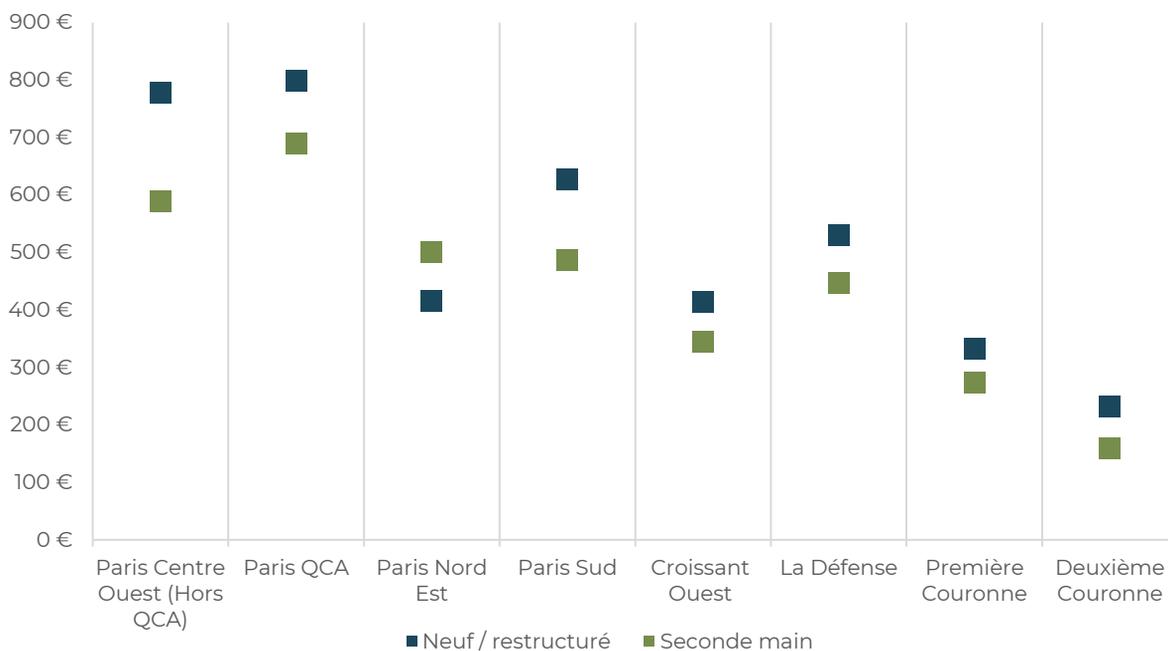
### Des pressions sur les valeurs

La progression des valeurs se poursuit dans les secteurs où l'offre continue de faire défaut, bien que la demande demeure soutenue. Ceci est plus prégnant dans Paris Intra-muros.

Alors que le prime (960 €/m<sup>2</sup>/an), ainsi que le moyen dans le neuf (426 €/m<sup>2</sup>/an) en Ile-de-France se stabilisent, la tendance s'inverse pour Paris Centre Ouest (Hors QCA), marqué par une forte pression (+ 14 % sur un trimestre). Cette pression s'est accentuée également pour des actifs de seconde main dans Paris intra-muros mais aussi en 1<sup>ère</sup> Couronne. Ainsi, le loyer moyen dans l'ancien s'établit à 427 €/m<sup>2</sup>/an.

Par ailleurs, le niveau moyen des mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> en Ile-de-France reste stable pour atteindre 23,8 %. Le taux moyen des mesures d'accompagnement varie d'un secteur à l'autre, de 15,8 % dans Paris Centre Ouest (Hors QCA) à 32,3 % à La Défense.

Les loyers moyens par secteur (€HT/m<sup>2</sup>/an)



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

## Des investisseurs dans l'attentisme

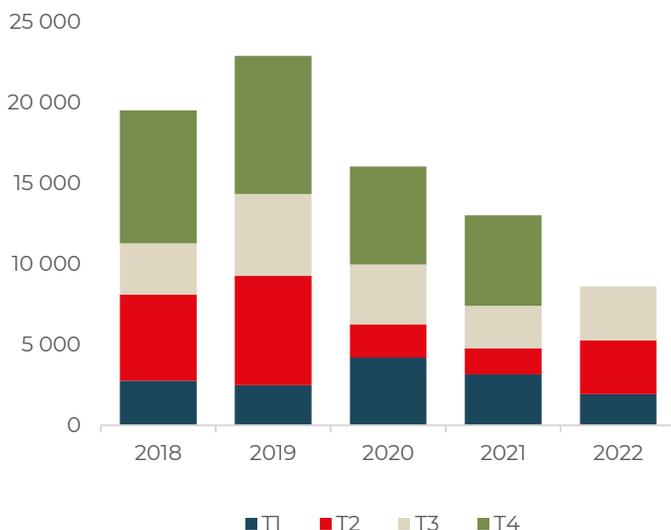
Près de 13 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise en Ile-de-France. Cela représente un rebond de + 44 % sur un an. Le report des stratégies d'investissement au sein des secteurs centraux dans Paris a été très dynamique, cumulant 46 % du volume francilien, contre 40 % à la même période en 2021. Par ailleurs, le marché a été marqué par un rééquilibrage des volumes à destination de l'I&L (+ 97 % sur un an) et du commerce (+ 385 % sur un an).

Malgré ce rééquilibrage, les bureaux continuent d'être plébiscités. Les volumes investis pour ces actifs continuent leur progression, avec 8,6 Mds € investis, soit + 16 % sur un an. Le niveau d'activité reste malgré tout bien en dessous de son niveau pré-covid. Plus sélectives, les investisseurs orientent leur stratégie d'investissement vers la Capitale. Alors que les volumes investis dans Paris se stabilise, le Croissant Ouest et La 1<sup>ère</sup> Couronne ont affiché des résultats en repli.

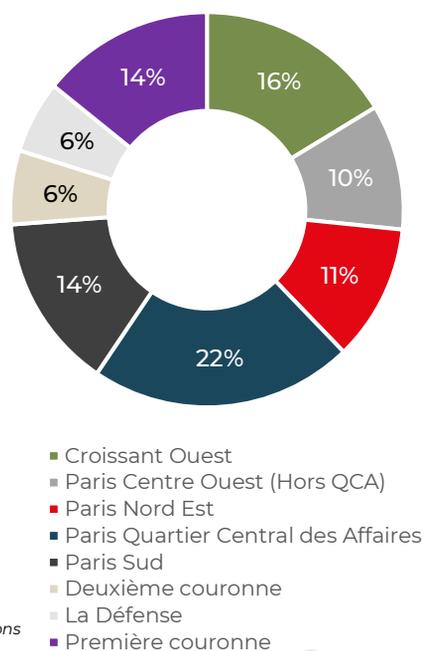
Toutefois, face à une forte concurrence pour les meilleurs biens dans un contexte où l'offre est limitée, couplée à des prix élevés, l'activité pourrait ralentir au cours des prochains mois sur certains secteurs.

Par ailleurs, dans un contexte économique et financier encore très volatil, les investisseurs font preuve de prudence. Face aux enjeux liés à l'ESG et l'ISR, la réduction de la consommation énergétique dans le cadre du décret tertiaire, les investisseurs sont plus que jamais exigeants. Dès lors, l'attrait pour les actifs à risque comme le « value add » ou le « core + » semble ralentir au profit des actifs « core ».

Evolution des volumes investis (M€)



Répartition géographique des volumes



Sources : Immostat, 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

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

### PARIS RIVE GAUCHE 1<sup>ère</sup> couronne 9294

Dpts 75 92 94  
01 40 55 82 92  
92@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

### BAYONNE

Dpt 64  
05 59 48 51 88  
bayonne@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LA ROCHELLE

Dpt 17  
05 46 29 39 60  
larochelle@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### LYON

Dpts 69 42  
03 59 612 613  
lyon@advenis-res.com  
Directrice : Fabienne TRIOMPHE

### NANCY

Dpts 54 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  
Directrice : Cécilia BARRAQUE

### BLOIS

Dpt 41  
02 54 70 37 03  
blois@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre CORNET

### LILLE

Dpts 59 62  
03 59 61 26 13  
lille@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre POETTE

### LE MANS

Dpt 72  
02 43 86 15 50  
lemans@advenis-res.com  
Directeur : Alexandre 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 80 38 03  
tours@advenis-res.com  
Directeur : Pierre MIGAULT

### BORDEAUX

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

### LIMOGES

Dpt 87  
05 55 42 64 28  
limoges@advenis-res.com  
Directeur : Williams RANOUX

### MONTPELLIER

Dpts 11 30 34 66  
04 67 71 54 38  
montpellier@advenis-res.com  
Directeur : Laurent TEISSIER

### ORLEANS

Dpt 45  
02 36 17 33 66  
orleans@advenis-res.com  
Directeur : Mathieu RAULIN

### STRASBOURG

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

Siège :

Tél. : 01 40 55 82 92  
12 rue Médéric, 75017 PARIS  
RCS Paris 479 112 252

[www.advenis-res.com](http://www.advenis-res.com)

Document non contractuel | © Advenis 2022

 **ADVENIS**  
Real Estate Solutions