

# LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

—  
2T 2022

Étude de marché

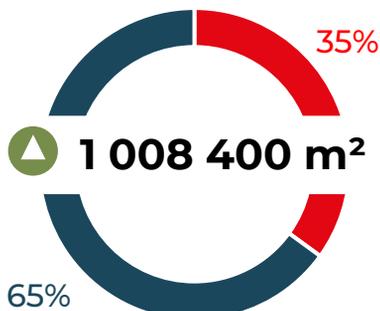


## Les chiffres clés à retenir

Le marché locatif

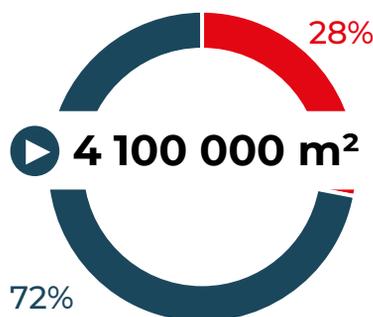


Demande placée au S1 2022



■ Neuf / restructuré ■ Seconde main

Offre immédiate au T2 2022



■ Neuf / restructuré ■ Seconde main

Les valeurs locatives

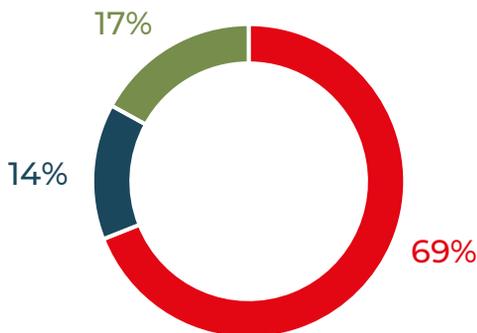


Loyer prime  
**980 €**

Loyer moyen neuf  
**431 €**

Loyer moyen seconde main  
**423 €**

Le marché de l'investissement

■ Bureaux ■ I&L ■ Commerce

**5 Mds €**  
investis en bureaux

↗ **5%**  
sur un an

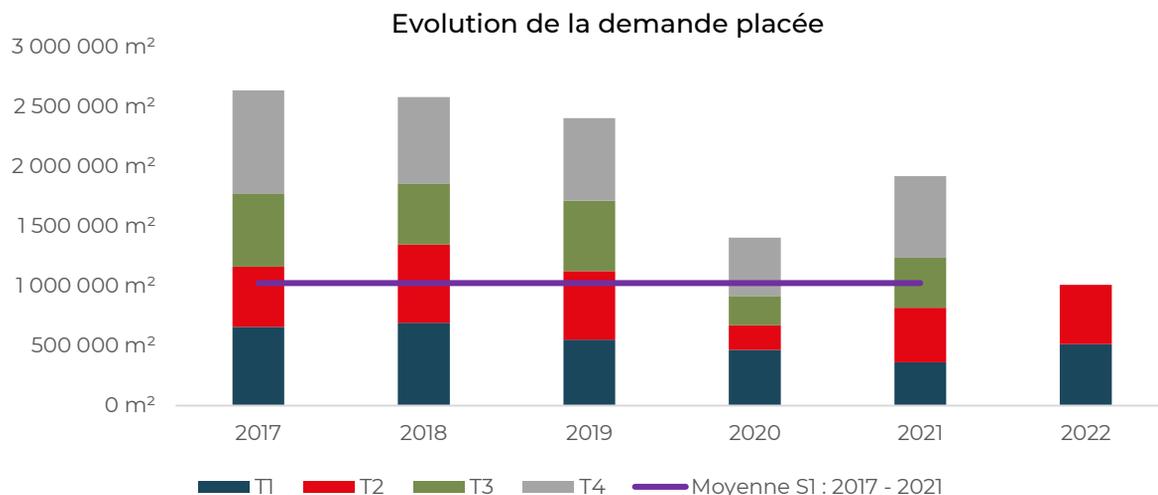
## La demande placée

### La reprise du marché se poursuit...

Après une période anxiogène et chahutée durant la pandémie, la reprise du marché s'est amorcée en 2021. Cette dynamique se poursuit en 2022, et ce, en dépit d'un contexte économique et géopolitique encore très volatil. En effet, pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis de début de la crise sanitaire, la demande placée a franchi la barre des **1 million de m<sup>2</sup>** placés au cours du 1<sup>er</sup> semestre. Le dernier trimestre se situe sur la même lignée que le 1<sup>er</sup>, confirmant la bonne tenue du marché. Pour rappel, près de **500 000 m<sup>2</sup>** ont été placés au cours des 3 derniers mois, contre **511 600 m<sup>2</sup>** au 1<sup>er</sup> trimestre. Le marché a ainsi enregistré une hausse de **24 %** en un an. Par ailleurs, l'appétence des utilisateurs se poursuit pour des actifs immobiliers adaptés aux nouveaux modes de travail mais surtout labélisés. C'est ainsi que le neuf a totalisé 35 % des volumes.

### ...grâce au retour des grands utilisateurs

La bonne tenue du marché s'explique notamment par **le retour des grandes opérations (> 5 000 m<sup>2</sup>)**. Ce segment a totalisé 327 200 m<sup>2</sup>, contre 216 900 m<sup>2</sup> au S1 2021, soit un rebond de **+51 %** sur un an. Au nombre de 5, ce sont notamment les transactions > 20 000 m<sup>2</sup> qui ont gonflé les volumes. En parallèle, les autres créneaux de surface ont également progressé. Les petites et moyennes surfaces, qui ont été particulièrement résilientes en période de crise, ont continué de porter le marché. Ainsi, les opérations **< 1 000 m<sup>2</sup>**, ont cumulé **39 %** des volumes, soit une hausse de **+17 %** sur un an. Le segment **1 000 > 5 000 m<sup>2</sup>** quant à lui a également affiché de belles performances, totalisant 292 700 m<sup>2</sup> (**+18 %** sur un an).

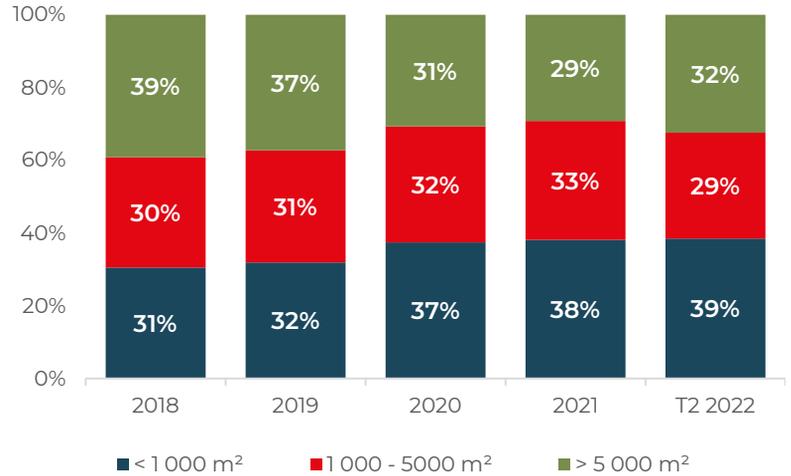


Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

## La demande placée

La demande placée par tranche de surface

La demande placée  
a augmenté de  
**+24 %** sur un an

Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

## La demande placée

### L'activité reste dynamique dans Paris...

Avec un intérêt marqué pour la centralité et l'accessibilité, **l'activité s'est principalement concentrée dans Paris, totalisant près de la moitié des volumes**. Pour rappel, en 2021, Paris avait cumulé 43 % des volumes. Ce résultat s'explique notamment par le bon niveau d'activité de **Paris Centre Ouest (+38 % sur un an)**. Alors que le Quartier Central des Affaires est toujours plébiscité, la recherche des utilisateurs s'étend désormais sur le reste du territoire parisien. C'est notamment le cas de **Paris Nord Est (3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup>/10<sup>ème</sup>/11<sup>ème</sup>)**, et le **Sud Parisien (12<sup>ème</sup>/13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup>/15<sup>ème</sup>)**. Ces deux localisations, ont enregistré un rebond de **+84 % sur un an**.

### ... mais aussi en périphérie

Par ailleurs, d'autres secteurs lisibles du Croissant Ouest et de la 1<sup>ère</sup> Couronne ont également bénéficié de cette reprise, avec toutefois une activité contrastée selon les localisations. Sur le Croissant Ouest, si à **Neuilly-Levallois** et **La Défense**, la demande placée a augmenté de **+26 %** et **+15 %** respectivement, les Boucles Nord et Sud ont marqué le pas. En parallèle, des disparités persistent au sein même de la 1<sup>ère</sup> Couronne. Si à l'Est l'activité est en retrait de -28 % sur un an, elle est en hausse dans la **1<sup>ère</sup> Couronne Nord (+52 %) et Sud (+100 %)**. Les résultats dans la 2<sup>ème</sup> Couronne restent également mitigés avec une baisse annuelle de -13 % des volumes.

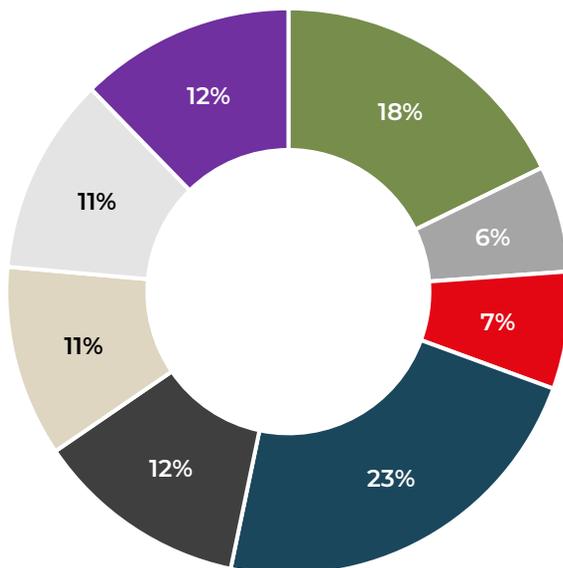
**48 %** des mouvements sont localisés dans Paris



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

Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Répartition de la demande placée

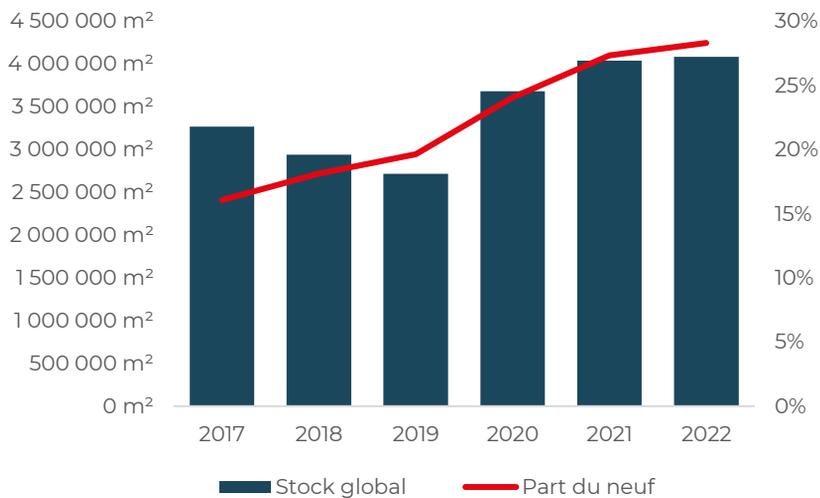


## L'offre immédiate

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

### La vacance reste stable

L'offre immédiate reste stable sur un trimestre, se situant légèrement au dessus de **4 millions m<sup>2</sup>**.

Bien que la demande reste soutenue, les locaux de seconde main, en dehors des secteurs établis continuent de peser sur le stock. A contrario, les surfaces neuves sont absorbées rapidement. **La part du neuf** représente ainsi **28 %** du stock immédiat.

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

Alliée aux différents mouvements de libération mais également aux récentes livraisons de programmes neufs / restructurés, l'offre reste abondante en périphérie, à l'image du Croissant Ouest, La Défense et des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes. A l'inverse, Paris Centre Ouest devient sous-offreur au regard de la demande. Cela est plus prégnant dans le QCA parisien, où le taux de vacance se situe à un niveau plancher < 3 %. En revanche, le marché reste fluide dans Paris Nord Est et Sud. Bénéficiant d'une offre variée et qualitative, l'activité pourrait ainsi s'amplifier sur ces secteurs.

## Les loyers moyens

Le loyer « prime » atteint **980 €/m<sup>2</sup>/an**

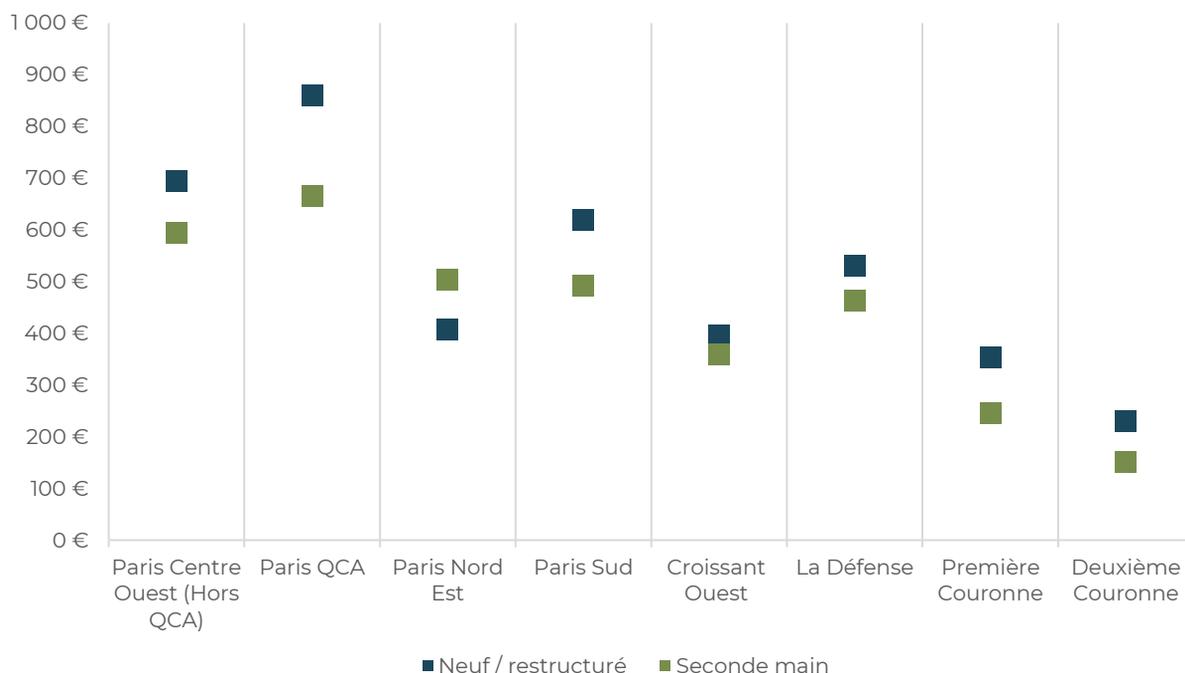


Les secteurs avec une bonne performance transactionnelle, mais marqués par un manque d'offre, connaissent une pression haussière des valeurs sur un trimestre, dans le neuf mais également dans l'ancien.

Cette pression s'accroît notamment dans le QCA, où le loyer « prime » atteint désormais **980 €/m<sup>2</sup>/an**.

Pour conclure, dans le neuf, le loyer moyen passe de **414 € à 431 €**, et de **419 € à 423 €** dans l'ancien.

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



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

## Le marché de l'investissement

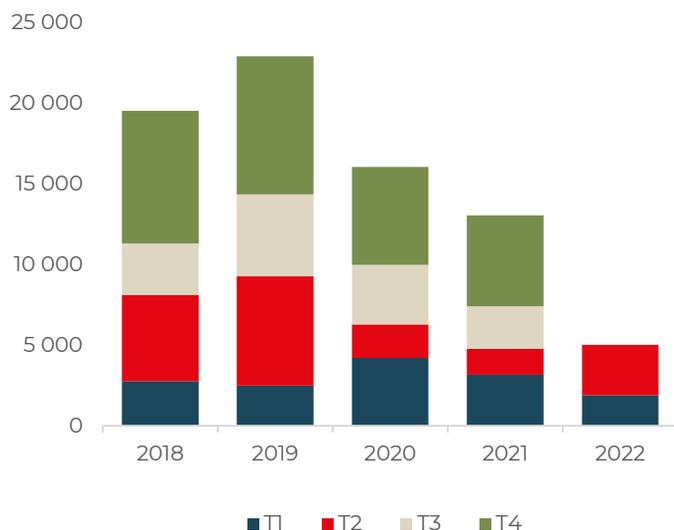
Malgré un démarrage poussif au cours du trimestre précédent, le deuxième trimestre a été particulièrement dynamique, rattrapant ainsi le retard. Les quelques grandes opérations (> 100 M€) ont ainsi tiré les volumes. Au global, un peu plus de **5 Mds €** ont été investis en bureaux sur le marché francilien. Pour rappel, 4,8 Mds € ont été investis au S1 2021. Cela représente ainsi une hausse de **+5 %** sur un an.

Dans un contexte encore incertain, l'appétit des investisseurs se maintient pour les localisations centrales et bien accessibles. Il s'agit notamment de Paris **QCA**, **Paris Sud** mais aussi de la **1<sup>ère</sup> Couronne** (Nord & Sud).

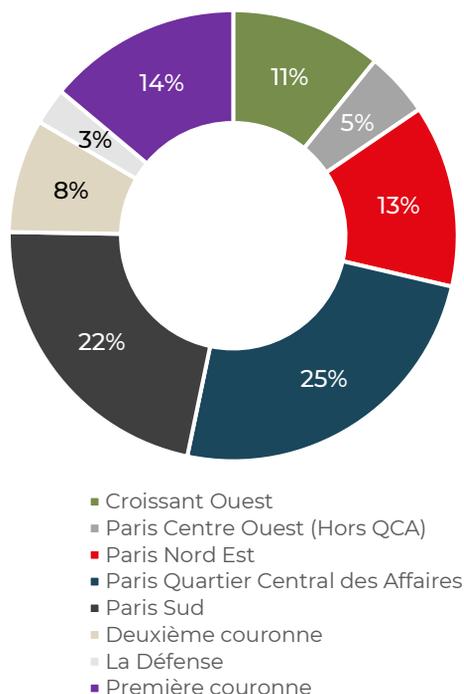
Toutefois, face à une forte concurrence pour les meilleurs biens dans un contexte où l'offre est limitée, couplée à des prix élevés, l'activité pourrait ralentir au cours des prochains mois sur certains secteurs.

Par ailleurs, dans un contexte économique et financier encore très volatils, les investisseurs font preuve de prudence. Face au décret tertiaire, aux critères ESG et l'investissement socialement responsable (ISR), 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 SILVIA**  
Directeur Paris Rive Gauche  
01 40 55 82 92  
paris@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  
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

### 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  
Directrice : Sophie CHELLER

### 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