

LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

—
S1 2023

Étude de marché



Des utilisateurs dans l'attente

Le 1^{er} semestre affiche pour la 2^{ème} fois, après 2020, un résultat en dessous du seuil des 1 million de m², et se situe bien loin des résultats observés au cours des 2 dernières années.

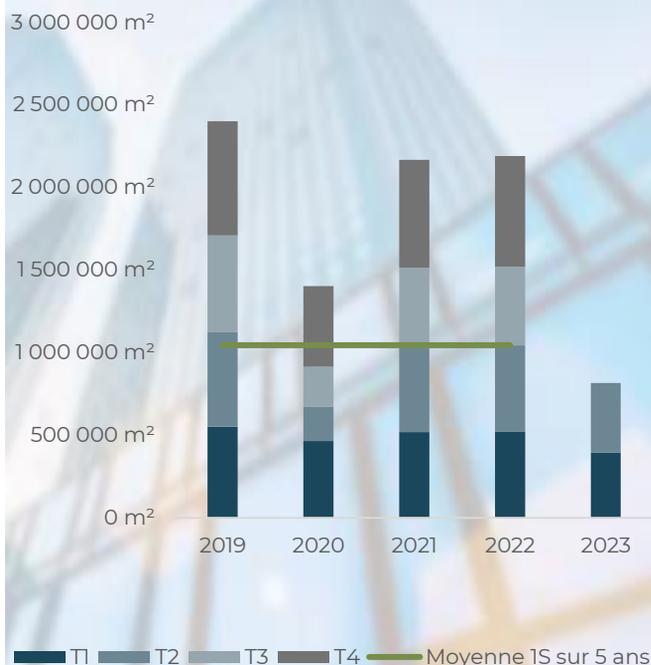
Sur le dernier trimestre, 421 000 m² ont été placés sur le marché francilien, portant le volume global de la demande placée à 816 200 m², enregistrant une baisse de 22 % par rapport au 1^{er} semestre 2022. Bien que le 2^{ème} trimestre enregistre une légère progression par rapport au 1^{er} trimestre (395 200 m²), le marché tertiaire continue de subir les incertitudes liées au contexte économique, financier et politique, prolongeant ainsi les délais de négociation et conduisant à un report de certains projets immobiliers. Par ailleurs, le changement 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'attente. Plus frileux, ces derniers attendent un environnement plus lisible et favorable pour concrétiser leur projet.

Néanmoins, pour ceux qui sont finalisés, cela reflète l'intérêt des utilisateurs à se positionner sur des biens de qualité et surtout répondant aux réglementations environnementales. C'est ainsi que le neuf a totalisé 35 % des volumes, toutefois en retrait sur un an (18 %).

Une baisse généralisée sur tous les segments

Les grandes opérations (> 5 000 m²) peinent toujours à décoller, malgré une légère reprise au cours du dernier trimestre. Le résultat reste bien en dessous des volumes observés au 1S 2022. Au global, ce sont 224 400 m² placés contre 337 700 m², soit - 34 % sur un an. Ce segment a ainsi totalisé 26 % des volumes (vs 32 % au S1 2022).

Evolution de la demande placée



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



816 200 m²

ont été placés au 1S 2023

- 22 %

sur un an



Ce sont principalement les petites et moyennes opérations et le segment intermédiaire qui continuent de porter le marché, cumulant respectivement 38 % et 29 % des volumes. Toutefois, sur ces segments, la tendance reste similaire, mais avec une baisse des volumes plus modérée. En effet, ceci est de l'ordre de - 15 % pour les opérations < 1 000 m² et de - 17 % pour le créneau 1 000 – 5 000 m².

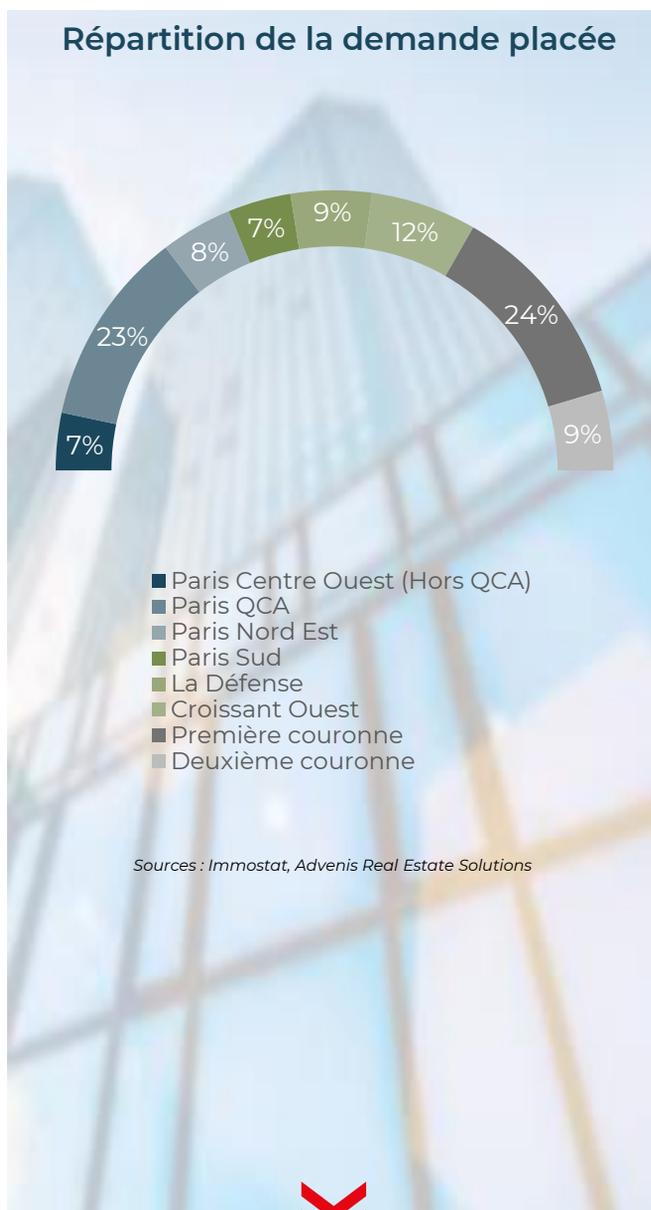
Des évolutions contrastées

Le ralentissement de l'activité se répercute également en termes de localisation. Bien que Paris reste très plébiscité, cumulant 44 % des volumes, un peu moins de 400 000 m² ont été placés, soit - 26 % sur un an. Plus en détail, l'activité a fortement ralenti sur l'ensemble des arrondissements sauf le 18/19/20eme qui s'est démarqué en enregistrant un rebond de + 38 % sur un an.

La 1^{ère} Couronne s'est montrée résiliente, enregistrant un résultat positif, soit + 5 % sur un an, avec toutefois des disparités selon les secteurs. En effet, l'activité dans la 1^{ère} Couronne Nord a fléchi (-41 % sur un an), liée notamment au recul des opérations > 5 000 m², totalisant seulement 6 200 m² contre 40 200 m² au S1 2022. A l'inverse, avec le bon niveau de commercialisation sur ce segment au sein de la 1^{ère} Couronne Est (14 800 m²) et Sud (47 000 m² vs 10 000 m² au S1 2022), l'activité a enregistré un net rebond avec respectivement + 68 % et + 52 % sur un an.

Au sein du Croissant Ouest, la demande placée est aussi en retrait, marquée par la rareté des grandes opérations. L'activité a faibli de - 31 % sur un an.

Dans ce sillage, la dichotomie entre les marchés les plus lisibles, bénéficiant de prix attractifs et d'une bonne accessibilité se renforce au détriment des autres secteurs en périphérie.



44 %

des volumes localisés dans la capitale

Une progression de la vacance

Côté offre, la vacance continue de progresser, atteignant 4 495 000 m², soit + 4 % par rapport à fin 2022. Le volume des surfaces neuves vacantes se situe toujours à un niveau élevé (en comparaison à la période 2017 – 2022). Le neuf représente ainsi 28 % du stock immédiat pour 1,3 million de m². En parallèle, la vacance dans l'ancien continue également d'augmenter et s'établit à 3,2 millions de m². Cela concerne principalement les immeubles vacants localisés en dehors des secteurs centraux, peu accessibles et ne répondant plus aux normes environnementales.

Sur l'ensemble des secteurs francilien, le stock immédiat se stabilise sur un trimestre. En revanche, dans Paris Sud la vacance a progressé de + 23 %, tandis que dans le Quartier Central de Paris l'offre se raréfie, soit – 15 %. Par ailleurs, pour la Défense et la 1^{ère} Couronne notamment, le stock atteint des niveaux élevés, soit respectivement 550 000 m² et 1 216 000 m².

Dans la capitale, la tension à l'offre impacte la dynamique. En effet, seuls 633 000 m² sont immédiatement disponibles. Cela reste relativement faible au regard de la moyenne annuelle des commercialisations qui s'établit à 867 200 m² (sur la période 2019 – 2022). D'autant plus que le neuf ne représente que 18 % du stock dans Paris. Cette tension est encore plus marquée pour le QCA ou le neuf ne totalise que 8 % de la vacance.

Evolution de l'offre immédiate



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



4,5 M m²
de vacance



+ 1 %
sur un trimestre

Des valeurs sous pression

Dans un contexte inflationniste et 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.

Par ailleurs, le niveau moyen des mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux de plus de 1 000 m² enregistre une légère baisse au 1T 2023, pour atteindre 24,1 %, soit -0,5 point par rapport au trimestre précédent. Il atteint 15,4 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris et 33,7 % à La Défense. L'accompagnement pour les transactions > 5 000 m² est plus important par rapport aux autres avec un différentiel de +2,5 points au 1^{er} trimestre 2023.



Les valeurs locatives

Loyer prime
980 €

Loyer médian neuf
429 €

Loyer médian seconde main
432 €

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

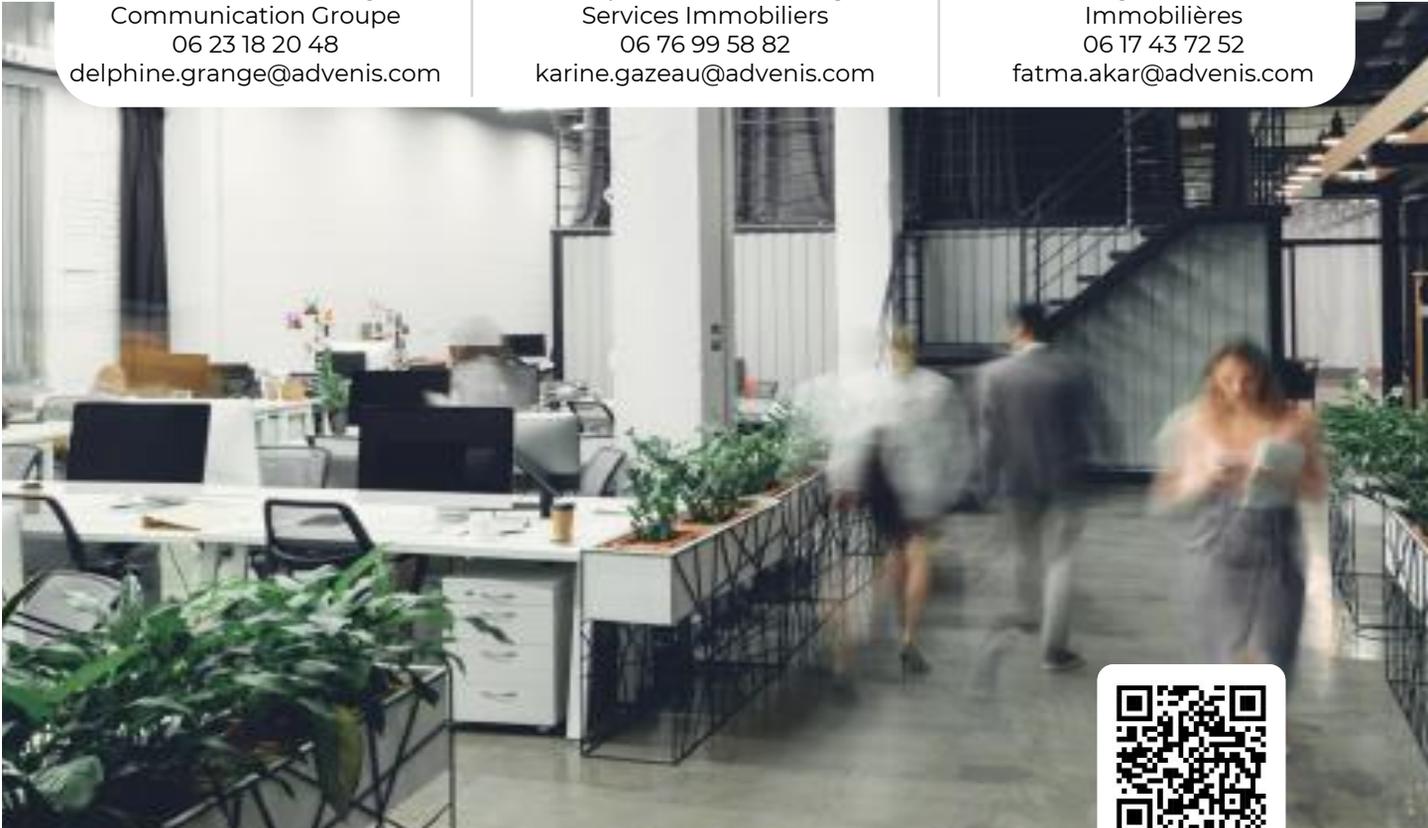
Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

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

MONTPELLIER

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

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
Directrice : Cécilia BARRAQUE

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