

LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

—
4T 2022

Étude de marché



Des 1^{ers} signes de ralentissement

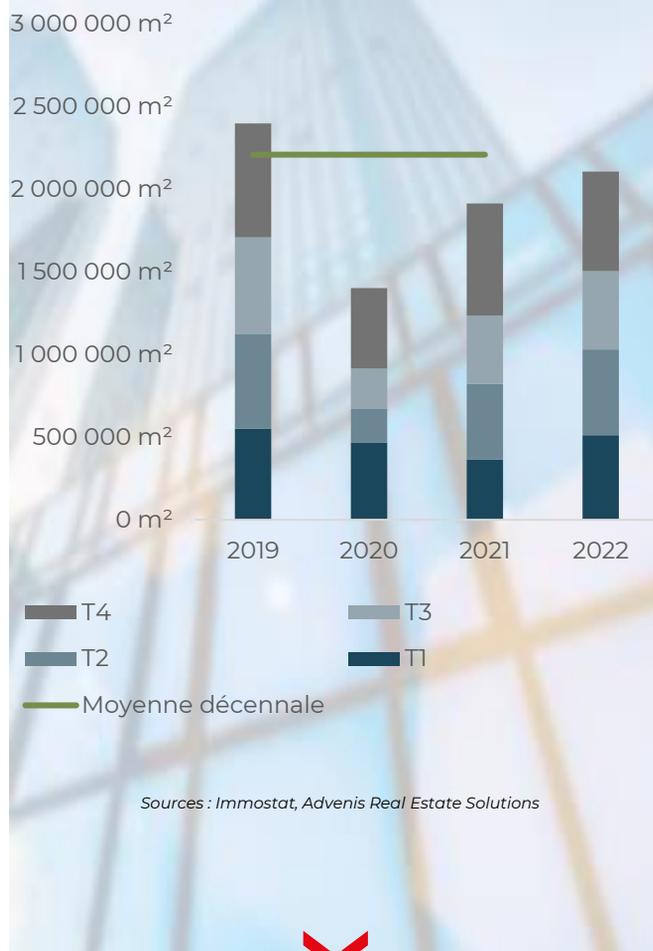
En dépit d'un contexte toujours chahuté, la demande placée sur le marché francilien a dépassé le cap des 2 millions de m² en 2022. Au global, 2 108 300 m² ont été placés, en phase avec sa moyenne de long terme (2 210 500 m²). Sur un an, l'activité a ainsi progressé de + 10 %, avec toutefois, des 1^{ers} signes de ralentissement observés au cours du dernier trimestre. En effet, 602 300 m² ont été placés, en baisse de - 11 % par rapport à 2021.

Dans un environnement où l'hybridation des modes de travail, la recherche de la centralité, les problématiques liées aux enjeux environnementaux sont plus que jamais au cœur des préoccupations des utilisateurs, l'engouement pour les surfaces neuves se poursuit. C'est ainsi que le neuf a cumulé 40 % des volumes, en progression de + 30 % sur un an.

Un socle de PMS résilient

Le bon niveau de commercialisation et en particulier la part du neuf s'explique par la dynamique des grandes opérations (> 5 000 m²). Les mouvements sur ce segment se sont accélérés, passant de 550 600 m² à 708 900 m², dont 9 > 20 000 m², cumulant ainsi 1/3 de la demande placée (+ 26 % sur un an). Si l'activité reste homogène sur l'ensemble des classes de surfaces, le segment < 1 000 m² reste stable sur un an, totalisant 35 % des volumes. Le créneau 1 000 – 5 000 m², quant à lui a progressé de + 6 % sur un an, représentant 31 % de la demande placée.

Evolution de la demande placée



2 108 300 m²

ont été placés depuis le début de l'année

+ 10 %
sur un an



Paris poursuit son attractivité...

La capitale continue d'aiguiser l'appétit des utilisateurs, concentrant près de la moitié des volumes. Pour rappel, en 2021, la part de la capitale a représenté 43 %. En effet, 983 500 m² se sont localisés dans Paris contre 826 900 m² en 2021 (+ 18 % sur un an). Cette dynamique est le reflet du bon niveau de commercialisation des opérations > 5 000 m², pour un volume de 222 900 m², se rapprochant de son niveau de 2019, ou 231 600 m² ont été commercialisés sur ce créneau.

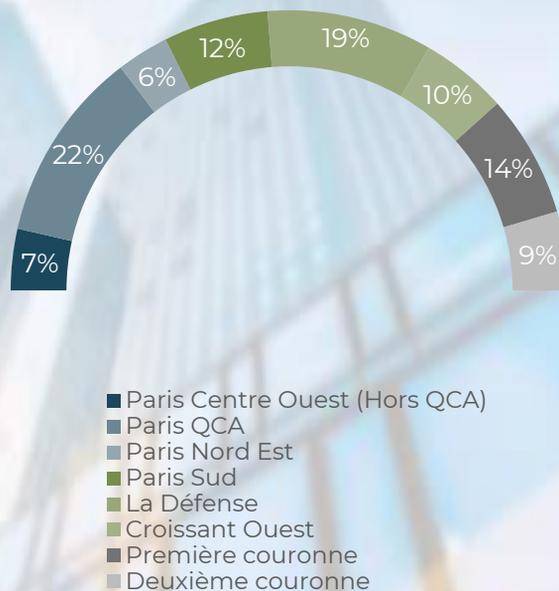
Faute d'une offre au sein de Paris Centre Ouest, le report des mouvements s'est poursuivie au sein des autres secteurs de la capitale. Paris Sud a notamment tiré son épingle du jeu, avec une nette progression des volumes, soit + 88 % sur un an. Il s'agit notamment du 14^{ème} / 15^{ème} et le 12^{ème} / 13^{ème} arrondissements qui ont été particulièrement dynamiques. Dans Paris Nord Est, c'est notamment le 18^{ème} / 19^{ème} / 20^{ème} qui ont affiché des résultats en hausse.

... au détriment de la périphérie

Bien que la capitale reste très prisée, les secteurs établis en périphérie sont également très recherchés, pour cause la rareté de l'offre dans certains secteurs centraux en intra-muros. C'est notamment le cas de Neuilly-Levallois et de la Défense, enregistrant respectivement une augmentation de + 64 % et 6 % de la demande placée. La 1^{ère} Couronne a également affiché de belles performances (+ 13 % sur un an), mais des disparités persistent selon les localisations. En effet, les volumes ont augmenté de + 102 % sur le secteur Sud et de + 13 % le secteur Nord, tandis que l'activité au sein de la 1^{ère} Couronne Est peine à décoller, et a fortement ralenti sur un an (-40 %).

Le marché connaît ainsi une dichotomie entre les marchés les plus lisibles et les autres secteurs en périphérie qui pourrait encore se renforcer à moyen terme.

Répartition de la demande placée



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



47 %

Des volumes localisés dans la capitale

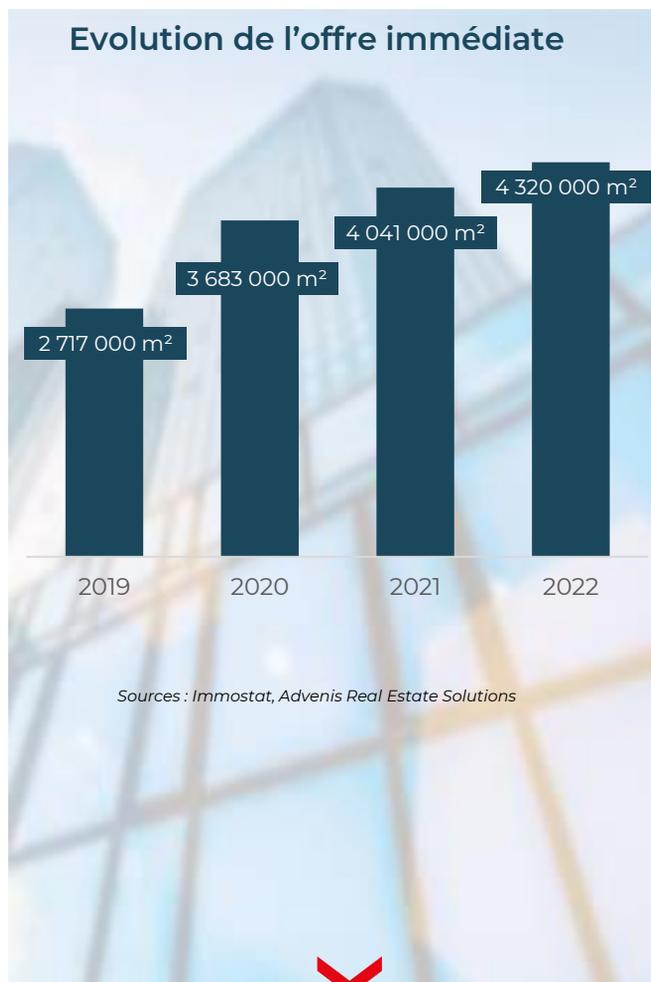
Une vacance à 2 vitesses

Suite à deux années consécutives de consolidation du stock immédiat, la vacance a progressé légèrement (+ 5 % sur un trimestre), s'établissant à 4 320 000 m² au 4T 2022. Cette tendance est à relativiser avec les récentes livraisons, qui vont permettre de fluidifier le marché. De ce fait, le neuf a totalisé 1 300 00 m², en progression de + 16 % sur un an. Il s'agit de son plus haut niveau depuis 2017. Bien que l'offre immédiate reste très hétérogène sur l'ensemble du marché francilien, l'offre dans les secteurs centraux est absorbée rapidement, alors qu'elle continue de peser dans les secteurs les moins lisibles. Cela est plus prégnant pour les biens de seconde main, ne répondant plus aux normes environnementales ainsi qu'aux nouveaux modes de travail.

Une dichotomie de l'offre

La vacance dans Paris Centre Ouest se réduit (- 10 % sur un an) et reste relativement faible. Seuls 87 000 m² sont immédiatement disponibles, dont 13 % de surface neuves. Par ailleurs, le stock immédiat continue de se comprimer pour Paris Sud (- 10 %) et Paris Nord Est (- 23 %), en lien avec le bon niveau de commercialisation. Sur les secteurs du Croissant Ouest, La Défense ou encore la 1^{ère} Couronne, la vacance augmente par l'intermédiaire des dernières livraisons. Avec le renouvellement de l'offre et au regard de la demande, l'activité devrait s'intensifier au cours des prochains mois.

Evolution de l'offre immédiate



4,1 M m²

De vacance

+ 5 %

sur un trimestre



Des valeurs sous pressions

La progression des valeurs se poursuit dans les secteurs où l'offre continue de faire défaut, malgré une demande soutenue. Ceci est plus prégnant dans Paris Intra-muros. Dans ce sillage, l'écart se réduit entre les valeurs dans le neuf et dans l'ancien. De ce fait, le loyer moyen dans le neuf se situe à 424 HT HC/m²/an et à 438 € HT HC/m²/an pour les biens en état d'usage. Le « prime » quant à lui se situe à 980 € dans le QCA, au regard des opérations en cours, il pourrait ainsi frôler la barre des 1 000 € HT HC/m²/an.

Par ailleurs, le niveau moyen des mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux de plus de 1 000 m² enregistre une progression au cours du 4^{ème} trimestre, pour atteindre 24,6 %, soit + 0,7 % sur un trimestre.



Les valeurs locatives

Loyer prime
980 €

Loyer médian neuf
424 €

Loyer médian seconde main
438 €

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



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

Des investisseurs dans l'attente

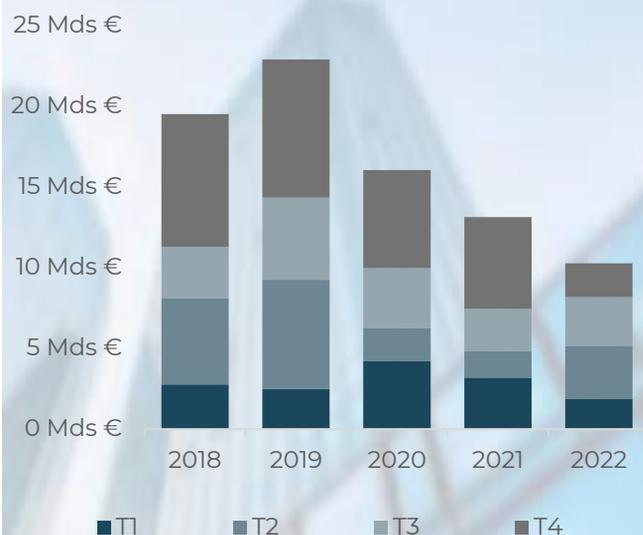
15 Mds € ont été investis à l'échelle du marché francilien, en baisse de - 3% sur un an. Les résultats sont très disparates selon les typologies. En effet, le commerce et le segment industriel ont continué d'afficher de belles performances, soit une progression annuelle de + 177 % et + 60 % respectivement.

En revanche, la tendance s'inverse pour les bureaux, touché de plein fouet par la décompression des taux, situés dès lors à des niveaux planchers. Avec près de 10 Mds € investis sur ce segment, l'activité se situe de nouveau sur une tendance baissière, avec un retrait de - 22 % sur un an.

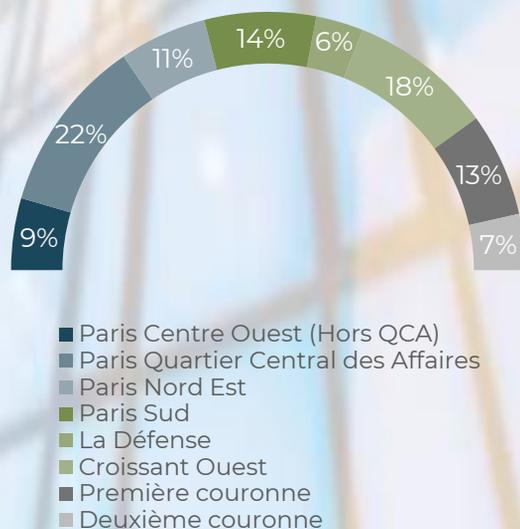
Sans surprise, l'appétence pour la capitale se poursuit, cumulant 56 % des volumes contre 32 %, son niveau pré-covid. Cela témoigne de la stratégie des investisseurs à orienter leur acquisition au sein des secteurs centraux et lisibles. Néanmoins, Paris Centre Ouest (- 18 % sur un an) est fortement touché, pour cause le manque de produit allié à des valeurs vénales qui frôlent le seuil des 20 000 € AEM / m². Paris Nord Est et Paris Sud ont de ce fait bénéficié d'un report des mouvements, avec respectivement une hausse annuelle de + 27 % et + 44 % des volumes investis. Marquée par l'absence de grandes transactions, La Défense peine à décoller, avec un volume en net repli des volumes (- 49 % sur un an).

Face à un marché encore très volatil, avec la remontée des taux bancaires, une décompression des taux de rendement, la reprise du marché se fera de façon progressive.

Evolution des volumes investis



Répartition des volumes



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

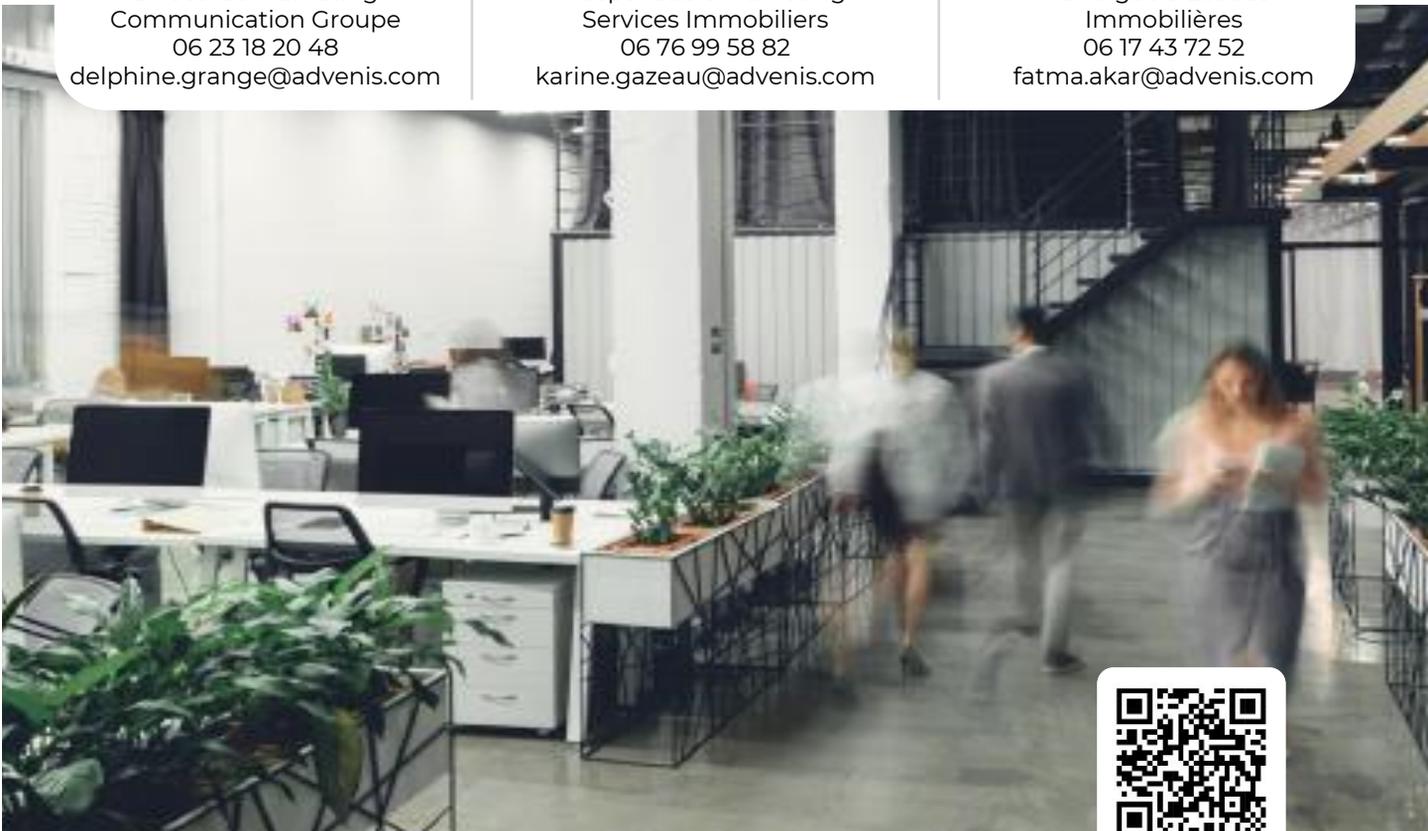
Directrice Marketing
Communication Groupe
06 23 18 20 48
delphine.grange@advenis.com

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