

# LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

—  
1T 2023

Étude de marché



## Un marché « en pause »

La conjoncture actuelle toujours autant mouvementée (contexte économique et politique chahuté, mouvements sociaux qui perdurent, l'inflation qui persiste...) continue d'impacter les projets immobiliers des utilisateurs. Dans ce sillage, certains reportent leur décision, dans l'attente d'un environnement plus lisible et favorable. Par ailleurs, les délais de négociation continuent de s'allonger.

Déjà sur une tendance baissière fin 2022, la demande placée affiche à nouveau un volume en retrait en ce début d'année. Avec 317 400 m<sup>2</sup> placés sur le marché francilien, l'activité affiche une baisse conséquente de -38 % sur un an. Il s'agit de son plus bas niveau enregistré depuis 2003. Par ailleurs, l'activité se situe nettement en dessous de la moyenne décennale des 1<sup>ers</sup> trimestres (512 900 m<sup>2</sup>).

Malgré un contexte encore anxiogène, les mouvements de déménagement continuent de soutenir le marché. En effet, la centralité et les meilleures localisations constituent le moteur de l'activité. Les utilisateurs sont en quête d'immeubles certifiés afin de répondre aux critères ESG, aux enjeux environnementaux et aux nouveaux modes de réorganisation de travail (réduction des surfaces, télétravail...). C'est ainsi que le neuf a cumulé 31 % de la demande placée, toutefois en retrait sur un an (vs 41 %). Cette tendance s'explique par le repli du nombre des opérations > 5 000 m<sup>2</sup>.

## Baisse des volumes sur l'ensemble des segments

En effet, même si l'ensemble des créneaux de surface ont enregistré une baisse de l'activité, elle est plus marquée pour les grandes opérations (> 5 000 m<sup>2</sup>). Ce segment a enregistré une chute annuelle de -69 %, cumulant seulement 18 % des volumes, contre 35 % à la même période en 2022. Seules 6 transactions ont été recensées pour un volume de 57 200 m<sup>2</sup>, contre 182 200 m<sup>2</sup> à la même période en 2022 (pour 16 transactions).

## Evolution de la demande placée



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**317 400 m<sup>2</sup>**

ont été placés au 1T 2023



**- 38 %**

sur un an

Par effet mécanique, la part des petites et moyennes surfaces a progressé totalisant la quasi-totalité des volumes (82 %), avec toutefois une baisse plus notable des volumes (-23 % sur un an).

### Paris toujours très recherché...

L'activité ralentit également sur l'ensemble des secteurs géographiques, excepté pour la 1<sup>ère</sup> Couronne qui tire son épingle du jeu et enregistre une hausse de +14 % des commercialisations. Cela s'explique notamment par la signature de 3 transactions > 5000 m<sup>2</sup>, qui ont gonflé les volumes.

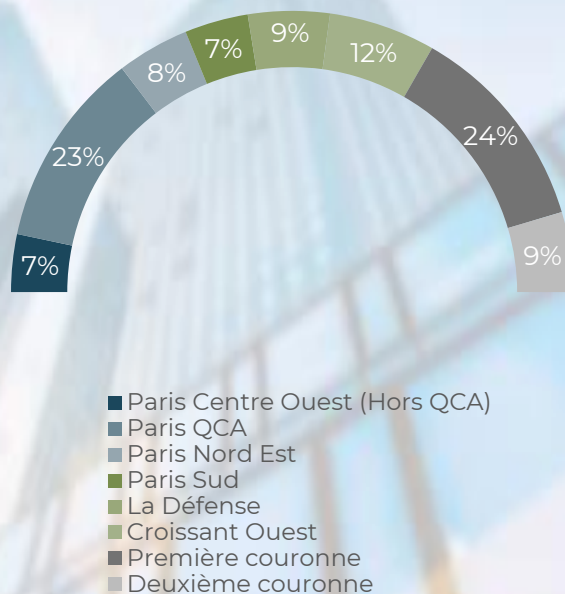
Au sein de la capitale, les volumes ont fortement baissé (-35 % sur un an), pour cause, l'absence des opérations > 5 000 m<sup>2</sup>. Malgré ce fléchissement, Paris continue d'être plébiscitée, cumulant 45 % des volumes. Toutefois, la tension à l'offre sur les petites et moyennes surfaces, couplée à des prix élevés à Paris continuent d'impacter la dynamique du marché.

### ... et des disparités en périphérie

L'activité au sein de la périphérie peine à décoller en ce début d'année. Hormis la 1<sup>ère</sup> Couronne, les autres secteurs ont connu un retrait significatif des volumes, plus marqué sur le Croissant Ouest (-59 % sur un an) et La Défense (-56 % sur un an). Au sein de la 1<sup>ère</sup> Couronne, l'activité a baissé dans le Nord (-36 %), tandis que dans l'Est et le Sud, elle a augmenté respectivement de +57 % et +65 %.

La dichotomie entre les marchés les plus lisibles et les autres secteurs en périphérie continue ainsi de s'accroître.

### Répartition de la demande placée



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**45 %**

des volumes localisés dans la capitale

## Une progression de la vacance

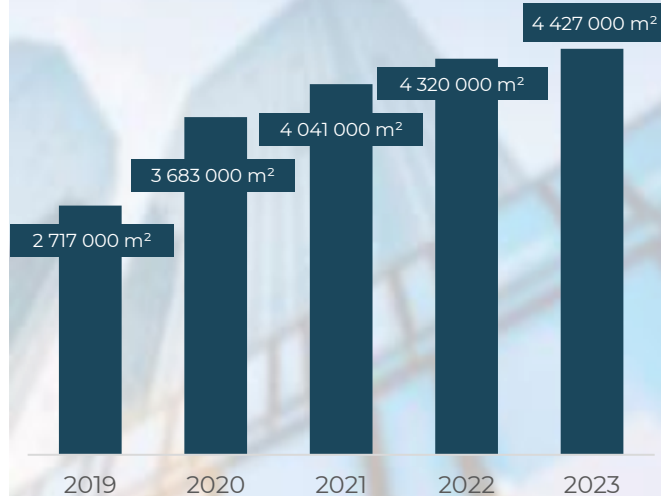
L'offre immédiate continue sa progression, atteignant 4,4 millions de m<sup>2</sup>, soit +2 % sur un trimestre. Le neuf reste stable avec 1,3 million de m<sup>2</sup> de surfaces neuves, son plus haut niveau enregistré depuis 2017, cumulant ainsi 30 % du stock. Bien que le marché ait été fortement alimenté par de nouvelles livraisons dès 2021, le délai d'écoulement des surfaces neuves se réduit. Cependant, les immeubles vacants dans l'ancien, localisés en dehors des secteurs centraux, peu accessibles et ne répondant plus aux normes environnementales, continuent de peser sur le parc.

## Une évolution à 2 vitesses

Si la vacance progresse sur le marché francilien, elle reste très hétérogène selon les secteurs. Le marché reste fluide en périphérie, alors que la tension à l'offre se renforce dans la capitale avec seulement 611 000 m<sup>2</sup> de disponibilités. Cela reste relativement faible au regard de la moyenne de la demande placée globale observée sur la période 2019 – 2023 (685 800 m<sup>2</sup>).

Ainsi, l'offre immédiate continue de se comprimer dans la capitale, se stabilise au sein de la 2<sup>ème</sup> Couronne, La Défense et la 1<sup>ère</sup> Couronne, et augmente au sein du Croissant Ouest.

## Evolution de l'offre immédiate



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions



**4,1 M m<sup>2</sup>**  
de vacance



**+ 2 %**  
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 faciaux poursuivent leur croissance. Cette tendance est plus marquée dans les secteurs à tension. De ce fait, le loyer moyen dans le neuf augmente de +2 % sur un an et de +3 % dans l'ancien.

Par ailleurs, le niveau moyen des mesures d'accompagnement des transactions locatives de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> est plus important par rapport aux autres avec un différentiel de +2,5 points au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.



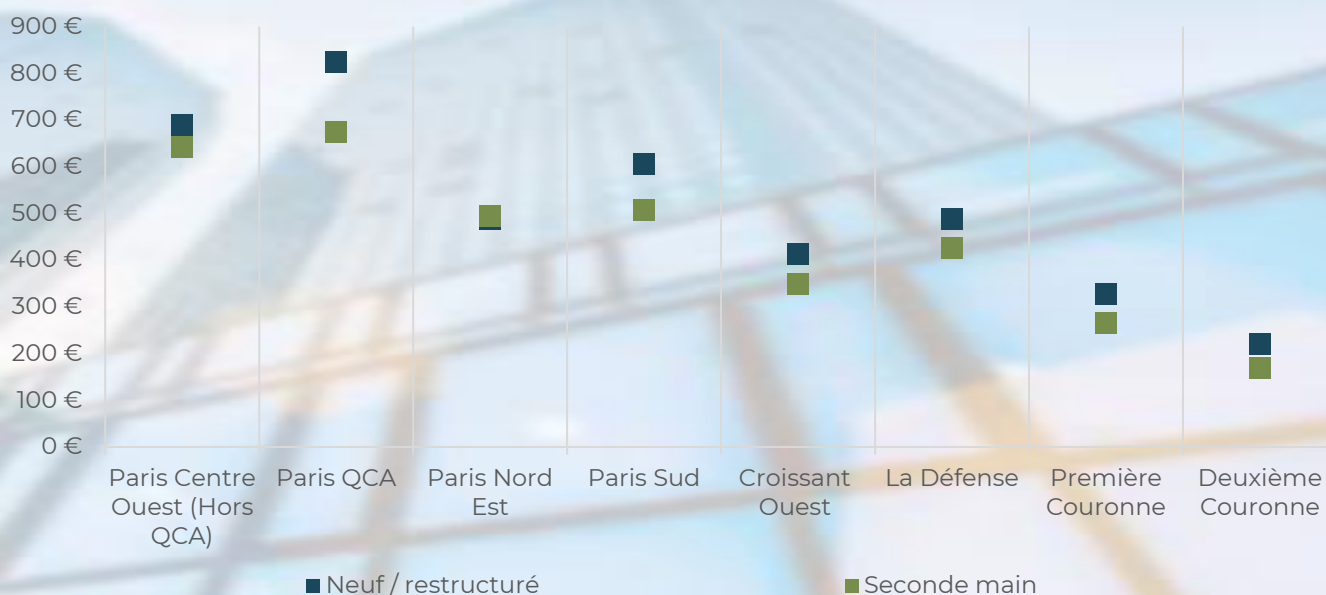
## Les valeurs locatives

Loyer prime  
**980 €**

Loyer médian neuf  
**422 €**

Loyer médian seconde main  
**427 €**

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



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

## Des investisseurs dans l'attente

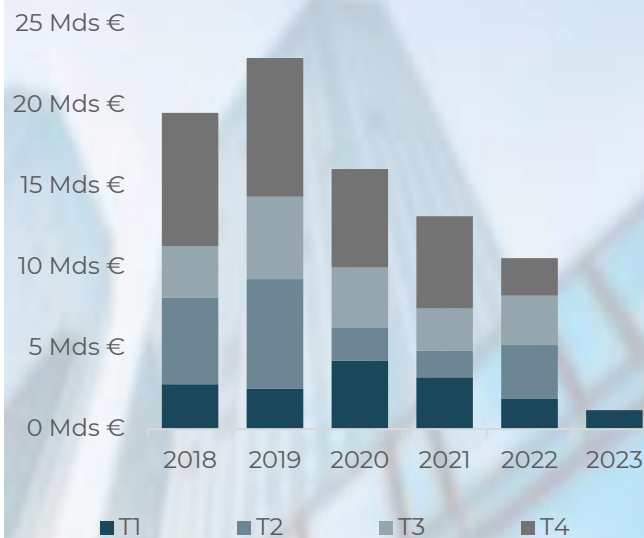
Les incertitudes liées au contexte macro-économique : orientation des politiques monétaires, la remontée des taux d'intérêt et le durcissement des conditions de financement continuent de peser sur le marché. Outre ces aléas conjoncturels, le marché de l'investissement souffre de plein fouet des aléas plus structurels à savoir : les réductions de surfaces, les nouveaux modes de travail, les enjeux environnementaux, les critères ESG, les certifications...

C'est ainsi que le marché d'investissement francilien enregistre pour une troisième année consécutive une régression au cours du 1<sup>er</sup> trimestre. Seul 1,2 Md € a été investi en bureaux, son plus bas niveau enregistré depuis 2018. L'activité a enregistré une baisse conséquente de -38 % sur un an.

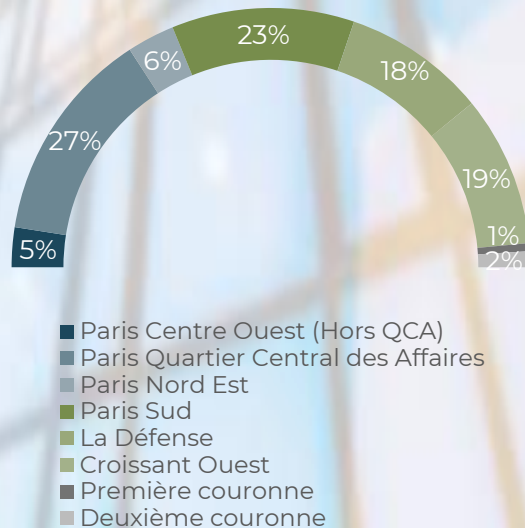
Plus averses au risque, les investisseurs font preuve de prudence et leur appétence se poursuit à destination des secteurs centraux et pour des immeubles de qualité, certifiés... L'ensemble des secteurs ont affiché des résultats en retrait, à l'exception du Croissant Ouest et Paris Sud pour lesquels les volumes ont progressé respectivement de +88 % et +19 % sur un an. Paris Centre Ouest continue de souffrir de l'absence de l'offre et de grandes opérations, enregistrant un net recul de -50 % 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, dès lors que des liquidités sont toujours disponibles. Mais il sera difficile de rattraper le niveau observé post-Covid.

## 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<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

### 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