

# LES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

—  
4T 2022

Étude de marché



## Des 1<sup>ers</sup> 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 m<sup>2</sup> en 2022. Au global, 2 108 300 m<sup>2</sup> ont été placés, en phase avec sa moyenne de long terme (2 210 500 m<sup>2</sup>). Sur un an, l'activité a ainsi progressé de + 10 %, avec toutefois, des 1<sup>ers</sup> signes de ralentissement observés au cours du dernier trimestre. En effet, 602 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). Les mouvements sur ce segment se sont accélérés, passant de 550 600 m<sup>2</sup> à 708 900 m<sup>2</sup>, dont 9 > 20 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> reste stable sur un an, totalisant 35 % des volumes. Le créneau 1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>, quant à lui a progressé de + 6 % sur un an, représentant 31 % de la demande placée.



**2 108 300 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup> se sont localisés dans Paris contre 826 900 m<sup>2</sup> en 2021 (+ 18 % sur un an). Cette dynamique est le reflet du bon niveau de commercialisation des opérations > 5 000 m<sup>2</sup>, pour un volume de 222 900 m<sup>2</sup>, se rapprochant de son niveau de 2019, ou 231 600 m<sup>2</sup> ont été commercialisés sur ce créneau.

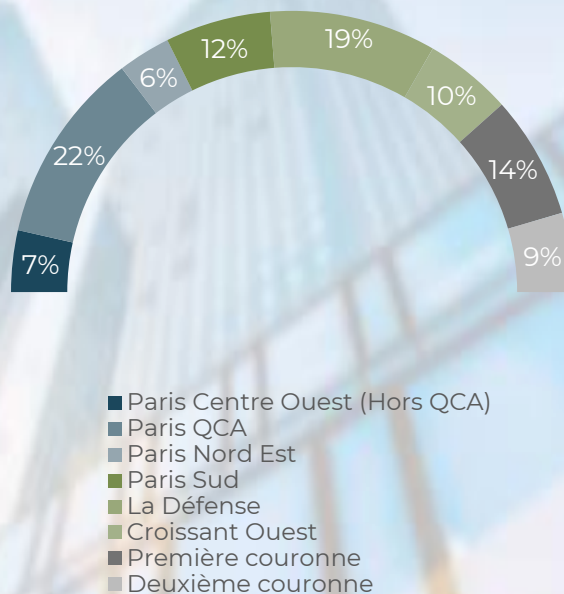
Faute d'une offre au sein de Paris Centre Ouest, le report des mouvements s'est poursuivie au sein des autres secteurs de la capitale. Paris Sud a notamment tiré son épingle du jeu, avec une nette progression des volumes, soit + 88 % sur un an. Il s'agit notamment du 14<sup>ème</sup> / 15<sup>ème</sup>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



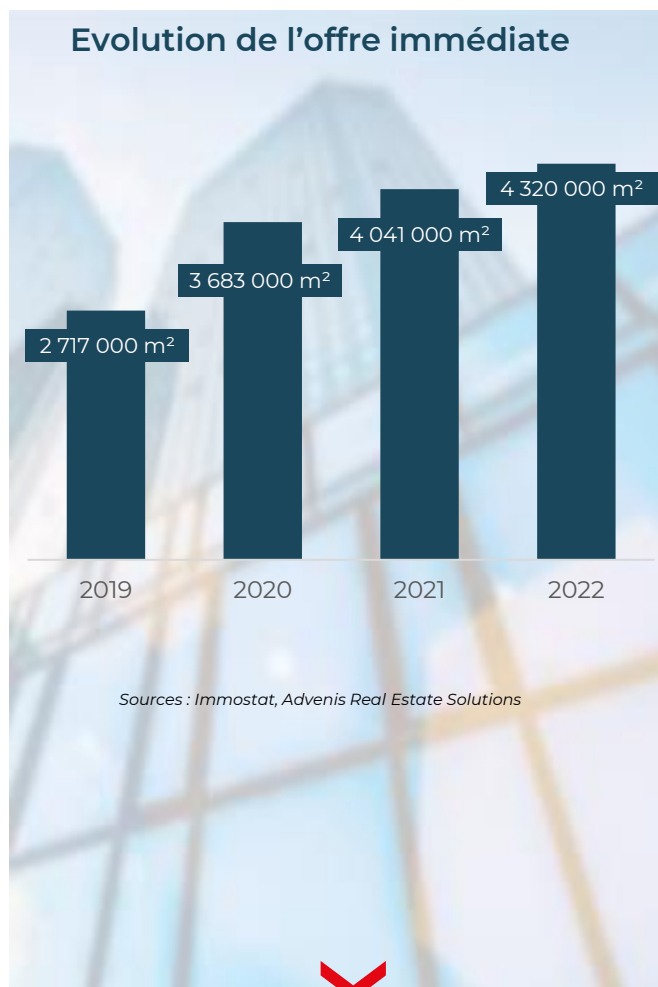
## Une vacance à 2 vitesses

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ère</sup> 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 m<sup>2</sup>**

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/m<sup>2</sup>/an et à 438 € HT HC/m<sup>2</sup>/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/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> enregistre une progression au cours du 4<sup>ème</sup> 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/m<sup>2</sup>/an)



Sources : Immostat, Advenis Real Estate Solutions

## Des investisseurs dans l'attente

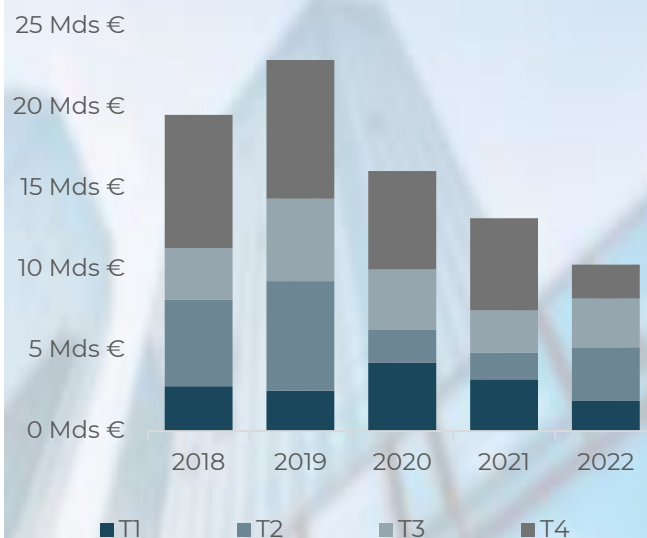
15 Mds € ont été investis à l'échelle du marché francilien, en baisse de - 3% sur un an. Les résultats sont très disparates selon les typologies. En effet, le commerce et le segment industriel ont continué d'afficher de belles performances, soit une progression annuelle de + 177 % et + 60 % respectivement.

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.

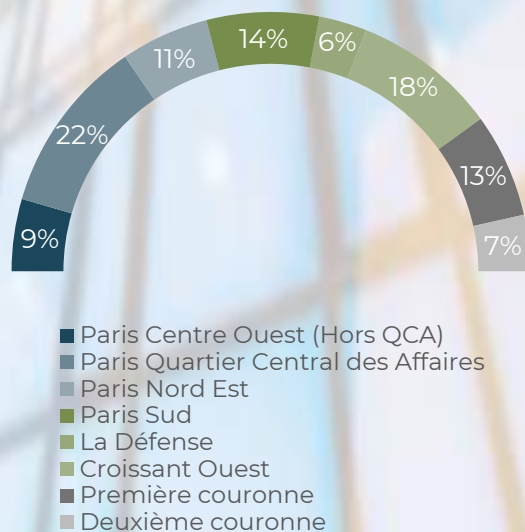
Sans surprise, l'appétence pour la capitale se poursuit, cumulant 56 % des volumes contre 32 %, son niveau pré-covid. Cela témoigne de la stratégie des investisseurs à orienter leur acquisition au sein des secteurs centraux et lisibles. Néanmoins, Paris Centre Ouest (- 18 % sur un an) est fortement touché, pour cause le manque de produit allié à des valeurs vénales qui frôlent le seuil des 20 000 € AEM / m<sup>2</sup>. 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<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