



MARKETBEAT

BUREAUX

ILE-DE-FRANCE

BILAN 2022

Janvier 2023

Bureaux IDF T4 2022

*2,1 M
m²*

*Demande
Placée annuelle*

*4 M
m²*

*Offre
immédiate*

*960
€/m²/an*

*Valeur
Prime*

7%

*Taux
de vacance*

PANORAMA ECONOMIQUE

Forte résilience sur fond de choc énergétique mondial qui perdure

La France a échappé à la récession malgré les incertitudes liées à la crise de l'énergie, au ralentissement de l'activité économique mondiale et au resserrement des conditions de financement. Avec 2 trimestres négatifs mais non consécutifs (-0,2% au T1 et T4), la croissance s'établit en fin d'année selon l'INSEE à +2,5% (contre +3,3% en zone Euro), portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. Cette croissance 2022 a été amputée par le poids la facture énergétique supplémentaire (hors électricité) estimé à 1,9% du PIB par rapport à 2021 (Banque de France).

Face à une dette publique exponentielle et selon les recommandations du FMI, l'arrêt des soutiens massifs accordés aux entreprises et aux ménages met fin au « quoi qu'il en coûte », privilégiant les aides ciblées dans un contexte inflationniste encore élevé. La hausse des prix s'établit en France à +5,3% en moyenne en 2022, un niveau relativement modéré comparé à la moyenne de la zone euro à 8,4%, mais qui devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle commence à refluer. L'inflation continue de brider la consommation des ménages (+2,2% en 2022 vs +5,2% en 2021) qui, malgré la revalorisation de certains salaires, puisent dans leur épargne pour compenser la baisse du pouvoir d'achat (-0,6% par habitant en 2022).

La détérioration progressive des indicateurs économiques pèse sur le moral des ménages, en baisse de 13 points en moyenne par rapport à 2021, alors que le climat des affaires affiche une stabilité relative (-0,75 pts en 2022). Sur fonds de réforme des retraites et d'attentes de revalorisation salariale, la grogne sociale monte graduellement et l'année 2023 pourrait connaître quelques troubles venant accentuer les problématiques existantes.

Le marché de l'emploi quant à lui reste très vigoureux, même si le rythme de croissance faiblit depuis 2021. Le taux de chômage se stabilise à 7,3% en fin d'année, évoluant au même rythme que la population active. En parallèle, les défaillances d'entreprises s'accroissent (+48% en 2022) principalement chez les TPE/PME, confrontées au remboursement de leur PGE et à la hausse des coûts de l'énergie.

+2,5%**PIB**

INSEE 2022 (p)

+5,3%**Inflation**

INSEE 2022 (p)

104,7**Climat des affaires**

INSEE moy. 2022

+2,2%**Consommation des ménages**

INSEE 2022 (p)

7,3%**Chômage France (hors Mayotte)**

INSEE 2022 (p)

16,8%**Taux d'épargne**

INSEE 2022 (p)

DEMANDE PLACÉE

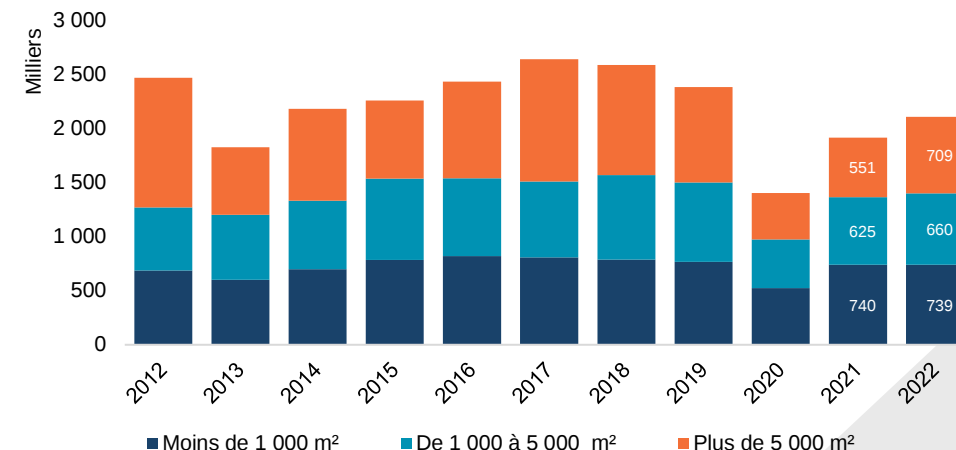
Une reprise de l'activité...en demi-teinte

En 2022, un total de 2,1 millions de m² ont été placés : ce niveau en hausse de +10% par rapport à 2021 confirme la reprise de l'activité commerciale depuis 2 ans. La dynamique des transactions de bureaux s'est révélée très égale sur les 3 premiers trimestres, avant d'enregistrer la traditionnelle accélération de fin d'année (602 300 m²). Toutefois, quelques bémols : le niveau du 4^{ème} trimestre apparaît moins imposant qu'en 2021 (-11%) et le nombre annuel des transactions est en baisse.

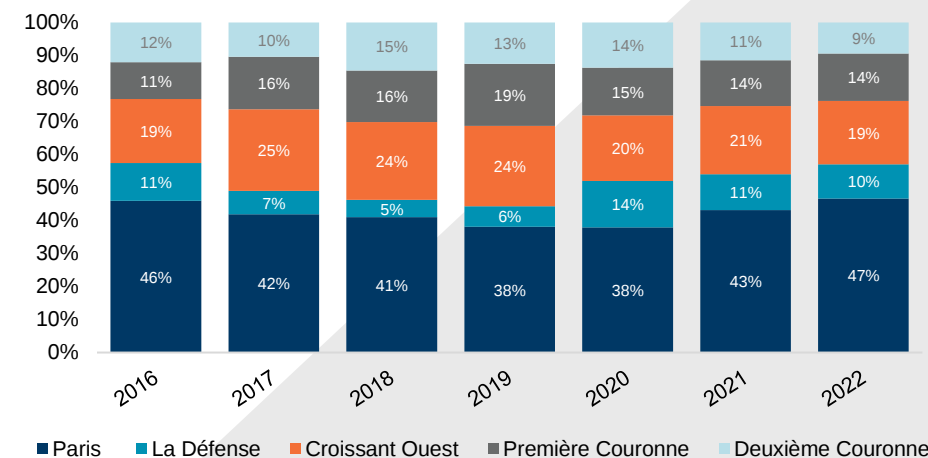
Cette année marque le retour en force des grands mouvements d'entreprises sur des surfaces > 5 000 m², aussi bien en volume placé qu'en nombre de signatures (respectivement +29% et +9% en un an). Les réflexions de déménagement, de regroupement et d'optimisation des espaces initiées en 2020 par les très grands groupes et les institutions publiques se sont en particulier concrétisées par plusieurs deals entre 25 000 et 50 000 m². Sur les autres tranches de surfaces, les résultats sont plus mesurés : stable d'une année sur l'autre sur les petits gabarits qui avaient déjà retrouvé leur niveau pré-pandémie et en hausse modérée de +6% sur les moyens. En 2023, c'est ce *mid-market* qui pourrait se trouver plus fortement impacté par le ralentissement économique, mais aussi par les tensions à l'offre sur les marchés centraux, tandis que la dynamique de rattrapage des grands mouvements devrait se poursuivre, pour parvenir à une stabilisation globale de l'activité.

Le volume placé est en hausse par rapport à 2021 sur l'ensemble des grands secteurs, hormis la Deuxième Couronne. Cette apparente bonne santé cache cependant une baisse générale du nombre de transactions au profit de signatures sur de plus grandes surfaces : en réalité, à l'exception de Paris, la performance 2022 se révèle en demi-teinte. Les entreprises ont choisi l'hypercentralité et ont essentiellement plébiscité la capitale (mais pas seulement le QCA) pour leurs mouvements immobiliers : elle représente 47% du volume placé, une situation exceptionnelle en 20 ans qui dépasse celle observée en 2016. Par rapport aux niveaux pré-pandémie, les parts de marché apparaissent en net recul dans le Croissant Ouest (à l'exception de Neuilly-Levallois) et des Couronnes, contrairement à La Défense (10%) qui a repris de l'ampleur depuis 3 ans.

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE, EN MILLIERS DE M²



PARTS DE MARCHÉ PAR SECTEUR, EN VOLUMES



OFFRE IMMÉDIATE & TAUX DE VACANCE

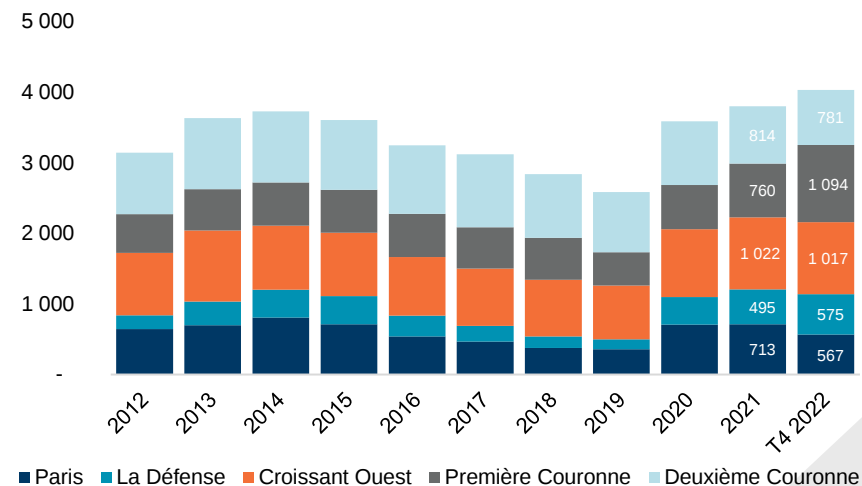
Remontée record des stocks sur la décennie !

Le volume important des livraisons d'immeubles de bureaux en 2022 (850 000 m²), dont de nombreux n'ayant pas bénéficié de pré-commercialisations, a participé à la hausse du stock immédiat francilien (+6% en un an). Le niveau record de 4 millions de m² n'avait jamais été atteint en 20 ans. Surtout, la situation s'avère très contrastée : préoccupante sur certains secteurs périphériques qui apparaissent durablement en sur-offre, tandis que les marchés centraux très demandés se trouvent en manque de disponibilités.

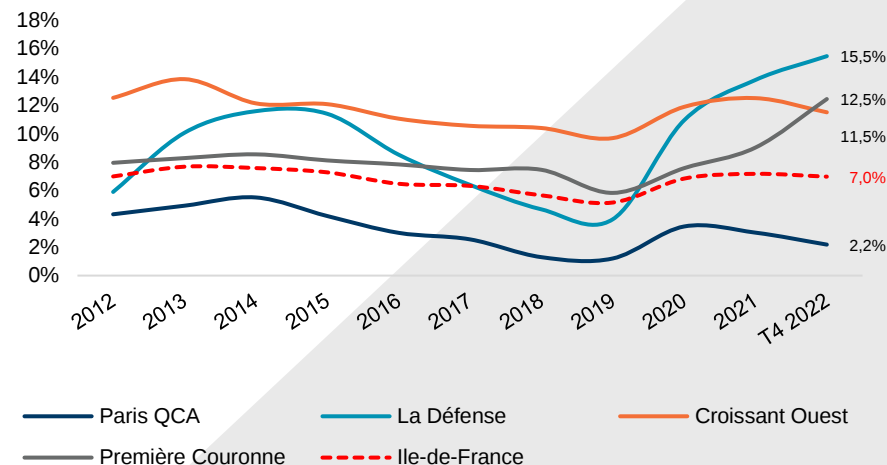
La Première Couronne (+44% en un an) et le Croissant Ouest représentent à eux seuls la moitié de l'offre francilienne disponible. Les marchés Nord et Péri-Défense concentrent tout particulièrement les disponibilités, avec des taux de vacance avoisinant 17-18%. La durée d'écoulement des stocks y est supérieure respectivement à 3 et 4 ans au rythme actuel de la demande placée. Cette explosion des stocks, a fortiori de 1^{ère} main, pose la question du devenir des immeubles en état d'usage sur ces marchés : en effet, si les produits rénovés ont encore toutes leurs chances de correspondre aux critères du décret tertiaire, certaines structures obsolètes et excentrées seront destinées à sortir du parc de bureaux, si possible par un changement d'usage.

De l'autre côté du miroir, la forte érosion des disponibilités sur le secteur très demandé de Paris (-21%), notamment le QCA (-28%), commence à ralentir la dynamique des transactions par un effet mécanique. Les arrondissements hors QCA, qui bénéficient déjà de l'arrivée de nombreuses entreprises à la recherche d'un loyer plus abordable mais toujours intramuros, ne pourront cependant pas absorber l'ensemble de la demande. Davantage d'entreprises devront donc se rediriger en 2023 vers des marchés périphériques dotés d'un ratio offre/demande plus équilibré, mais proposant toujours des services urbains en adéquation avec leurs besoins.

OFFRE IMMÉDIATE PAR SECTEUR, EN MILLIERS DE M²



TAUX DE VACANCE, EN %



OFFRE FUTURE & PROJETS

Moins de livraisons à l'horizon 2023-2024

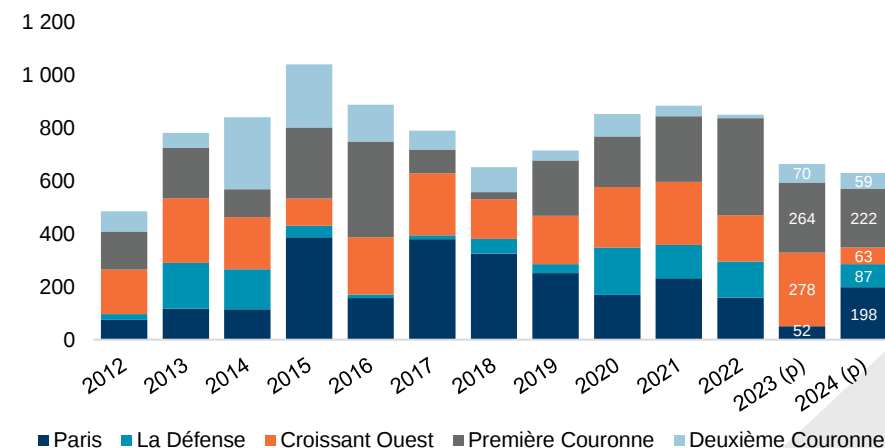
La hausse continue de la vacance sur les secteurs périphériques incite les promoteurs à davantage de prudence sur les lancements en blanc d'immeubles neufs ou restructurés. Le volume moyen des livraisons devrait ainsi passer de 840 000 m² en 2020-2022 à un peu moins de 600 000 m² sur la période 2023-2024.

La concentration des livraisons de grands projets d'immeubles en Première Couronne Nord, encore conséquente en 2023, devrait progressivement basculer vers le Sud dans les années à venir. Au total, plus de 600 000 m² d'opérations en chantier (dont 539 000 m² encore disponibles) seront livrables d'ici 2025 en Première Couronne, un volume encore colossal, complétés par 460 000 m² (dont 292 000 m² disponibles) dans le Croissant Ouest. A Paris, si le taux de pré-commercialisation reste contenu (40% de l'offre, essentiellement restructurée, à horizon 2025), le renouvellement du stock sera extrêmement limité en 2023 (moins de 40 000 m² d'offre future certaine), avant une année 2024 un peu plus généreuse. La Défense et la Deuxième Couronne proposeront quant à eux moins d'opérations libres, laissant davantage cours aux signatures sur le stock existant déjà imposant.

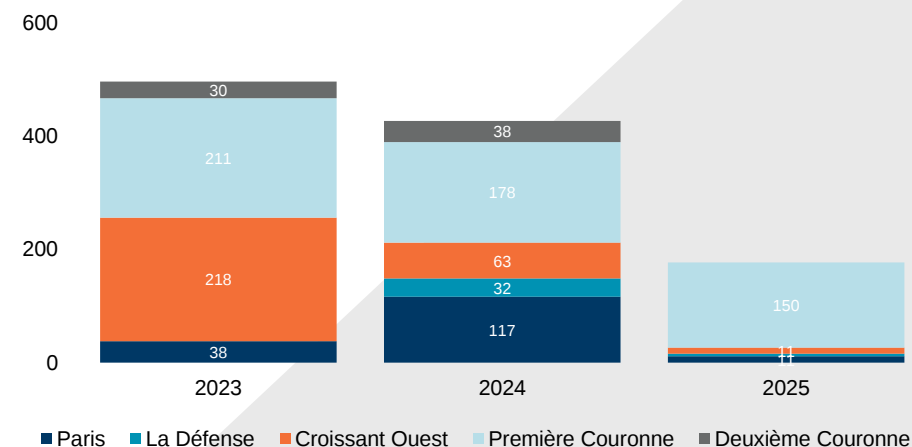
Les stratégies de commercialisation seront nécessairement différentes selon les secteurs concernés : ajustement du loyer de présentation et/ou division des immeubles, les projets les mieux desservis par les transports et les services restant les plus favorisés par les utilisateurs et les investisseurs. Notons d'ailleurs un changement de stratégie des investisseurs, qui privilégient désormais les projets même à horizon éloigné mais localisés dans des secteurs où la dynamique de la demande apparaît favorable : certains chantiers à horizon 2025 bénéficient ainsi de niveaux de pré-commercialisation plus élevés que des projets livrables à court terme, lancés dans un contexte de marché moins prudent.

LIVRAISONS DE BUREAUX* PAR SECTEUR, EN MILLIERS DE M²

* Prévisions établies au vu des chantiers démarrés à l'instant T



OFFRE FUTURE EN CHANTIER PAR SECTEUR, EN M²



VALEURS LOCATIVES

Tous les regards braqués sur la capitale

La tension offre/demande à Paris pousse les valeurs locatives vers le haut, aussi bien sur la 1^{ère} main (631 €/m²/an) que la 2^{nde} (539 €/m²/an). Le *prime* dans Paris QCA (960 €/m²/an) pourrait bien se rehausser en 2023, avec la multiplication de signatures à 1 000 €/m²/an en valeur faciale. Si la tendance haussière se vérifie sur tous les secteurs parisiens, l'effet de contagion atteint également certains marchés limitrophes, alors que d'autres plus excentrés pâtissent d'un manque d'attractivité.

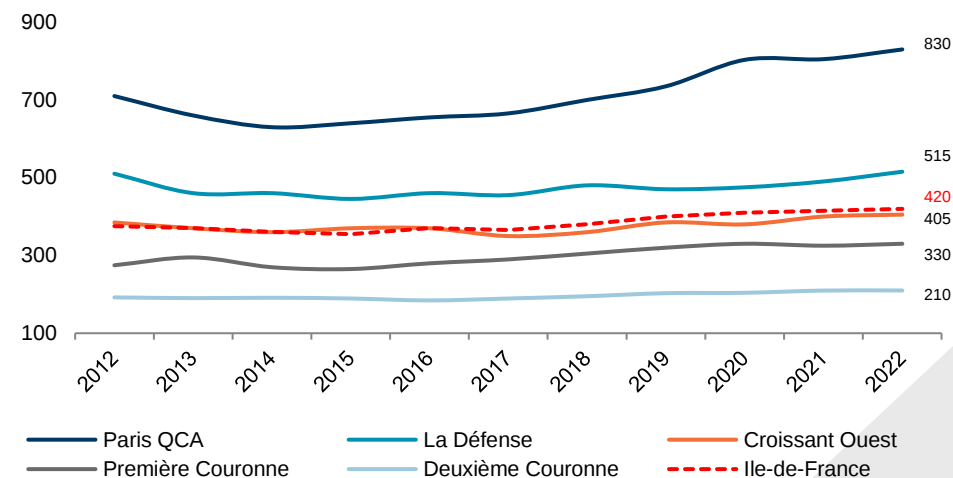
A La Défense, le *prime* (575 €/m²/an) ainsi que le loyer moyen de 1^{ère} main sont en hausse de +3 à +5% en un an, portés par l'appétence des entreprises pour le neuf, tandis que le loyer de 2^{nde} main corrige légèrement (-3%). Cette correction ne se confirme que sur des immeubles en état d'usage, les surfaces rénovées récemment restant bien valorisées.

Dans le Croissant Ouest, les différents sous-marchés affichent des trajectoires différentes. La hausse moyenne des valeurs (+5% sur la 1^{ère} main et +10% sur la 2^{nde}) est essentiellement due à la montée en force de Neuilly-Levallois, qui enregistre les loyers moyens (552 €/m²/an ; 445 €/m²/an) et le *prime* (660 €/m²/an) les plus élevés du secteur.

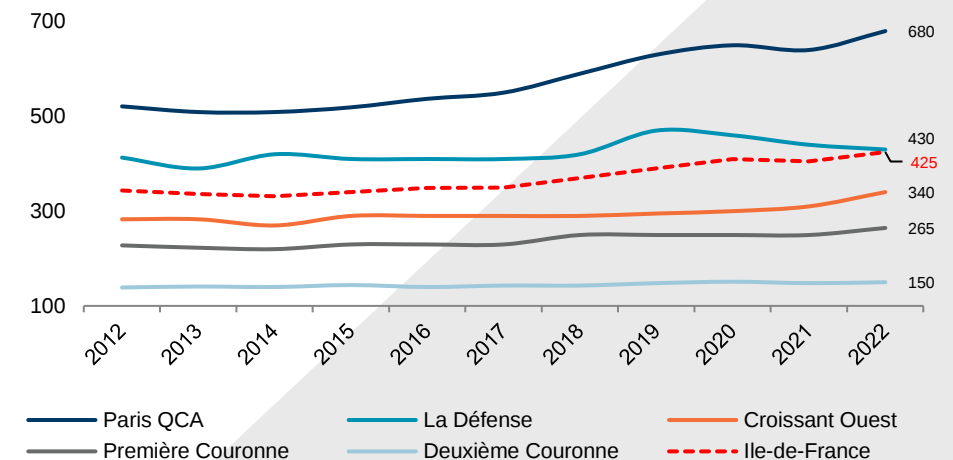
Si l'évolution des valeurs en Première Couronne se révèle plus mesurée (+2% sur la 1^{ère} main et +6% sur la 2^{nde}), tirée vers le haut par certaines communes au Nord et au Sud, les loyers en Deuxième Couronne stagnent quand à eux, à l'exception de sa partie Sud. Les marchés les plus excentrés voient même leur moyenne de 2^{nde} main se corriger, signe d'une baisse durable de la demande.

Les mesures d'accompagnement continuent leur ascension en périphérie, notamment en Péri-Défense et en Première Couronne où les taux sur les grands immeubles avoisinent 34-35%. A La Défense et en Deuxième Couronne, les taux sur les moyennes surfaces atteignent des niveaux similaires > 30%.

VALEURS DE PREMIERE MAIN, EN €/M²/AN HT/HC



VALEURS DE SECONDE MAIN, EN €/M²/AN HT/HC



Bureaux IDF T4 2022



TOP DEALS 2022

Preneur	Bâtiment	Adresse	Commune	Surface	Type de contrat
AGENCE FRANCAISE DU DEVELOPPEMENT	EVOLUTION	7-9 BOULEVARD DE L'HOPITAL	PARIS 13	46 950 M ²	VENTE UTILISATEUR
MINISTERE DE L'INTERIEUR		17 RUE AMPERE	SAINT-DENIS	46 000 M ²	VENTE UTILISATEUR
MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES	TOUR OLIVIER DE SERRES	78 RUE OLIVIER DE SERRES	PARIS 15	28 100 M ²	LOCATION
ENEDIS	ALTI PLANO	4 PLACE DE LA PYRAMIDE	PUTEAUX LA DEFENSE	26 000 M ²	LOCATION
ARKEMA	LIGHTWELL	51 ESPLANADE DU GENERAL DE GAULLE	PUTEAUX LA DEFENSE	25 100 M ²	LOCATION
GRDF		11 RUE DE BRETONS	SAINT-DENIS	23 400 M ²	LOCATION

DÉFINITIONS ET CARTE

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

OFFRE IMMÉDIATE : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

LOYER MOYEN DE 1^{ERE} MAIN : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

LOYER MOYEN DE 2^{NDE} MAIN : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

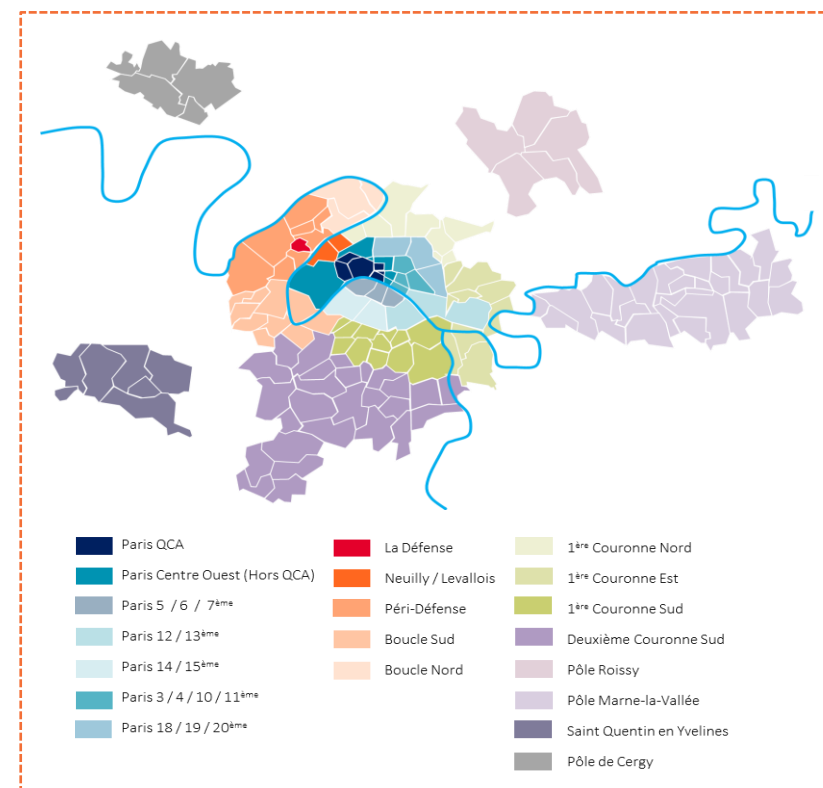
LOYER PRIME : Le loyer prime correspond à la moyenne des 3 valeurs de transaction les plus élevées observées sur les 6 derniers mois, sur des immeubles neufs ou restructurés de plus de 500 m², très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

PRODUCTION NEUVE ET RETRUCTURÉE DE BUREAUX : Ensemble des opérations à construire / à restructurer et en chantier, avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

DISPONIBILITÉ FUTURE CERTAINE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces neuves / restructurées mises en chantier à un instant T et non encore commercialisées.

DISPONIBILITÉ FUTURE PROBABLE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces disponibles dans des opérations de construction / restructuration non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

TAUX DE VACANCE : Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T



Sectorisation géographique Immostat

A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield accompagne investisseurs, propriétaires et entreprises dans tous leurs enjeux immobiliers, de la réflexion stratégique à la gestion et la valorisation de leurs actifs. En transformant les idées en actions, en combinant perspectives mondiales et expertises locales à une plateforme complète de solutions immobilières, le groupe apporte à ses clients une valeur ajoutée unique.

NOS SERVICES

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services
- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory



DANS LE MONDE

400 bureaux

60 pays

50 000 collaborateurs

\$9,39 Mds* USD de CA en 2021

EN FRANCE

16 bureaux

+ 500 COLLABORATEURS

CHRISTELLE BASTARD

Directrice des Etudes France

Tel: +33 (0)1 53 76 80 15

christelle.bastard@cushwake.com

AGNES TALENE

Chargée d'études bureaux

+33 (0)1 53 76 95 56

agnes.talene@cushwake.com

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France

Tel: 33 (0)1 53 76 80 29

barbara.korenouguine@cushwake.com

OLIVIER TAUPIN

Directeur Agence Bureaux & Industriel France

Tel: +33 (0)6 35 88 46 47

olivier.taupin@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

©2023 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com

LIFE IS
WHAT
WE
MAKE
IT

